



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 T Á R S A S Á G**  
**2018. évi**  
**TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

**2019. március 29.**

## Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő mellékletéhez:

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

Üzleti jelentés

Mellékletek az üzleti jelentéshez:

1. Önkormányzati lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
2. Üzlet vagyon gazdálkodásának alakulása
3. Vagyonkezelési tevékenység alakulása
4. Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
5. Külsős, vállalkozási tevékenység alakulása
6. Társasházkezelés alakulása
7. Lakóingatlan karbantartás alakulása, ingatlan felújítások és beruházások alakulása
8. Téglás u. 5. szám alatti saját tulajdonú lakások kezelése

Könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottság határozat javaslat

## Vezetői összefoglaló a 2018. évi beszámolóhoz

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2018. évben is a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város által elfogadott 2018. évi Üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét. A cégvezetés az elmúlt időszakban is ügyelt a törvényes rend betartására.

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993. októbere óta kiemelten fontos feladata – a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően – a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, önkormányzati lakóingatlanok állagmegóvása, szerződés alapján felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása, vagyonkezelési tevékenység ellátása. 2018. évben **1 364 db önkormányzati lakás**, közel **100 üzlet és garázs** kezelését, **továbbá 45 db társasházban 1 666 db lakás**, üzlet, iroda, valamint garázs (*albetét*) **közös képviseletét** láttuk el, **valamint 62 db saját tulajdonú lakás bérbeadását és 37 db saját tulajdonú lakóingatlant magában foglaló épülettömb felújítását végeztük**, további 4 db saját tulajdonú ingatlan hasznosítására készítettünk koncepciókat.

A Kft. 2018. évben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit. Az értékesítés nettó árbevétele **840 066 E Ft**, a társaság adózás előtti eredménye **34 269 E Ft** volt.

### 2018. évi Kiemelt gazdasági események

- KMJV Önkormányzata, mint tulajdonos a **Mátis u. 10. szám alatti ingatlant** az 56/2018. (IV.26.) számú közgyűlési határozatával 2018. április 30-án **apportálta**.
- A Kft. 2018. márciusban a felújítási munkálatok ütemezett megvalósítása céljából megkezdte a közbeszerzési eljárás lefolytatását, melyet eredményesen lezárt 2018. májusban. A közbeszerzési eljárás nyertesével 2018. júniusban szerződéskötésre került sor. Terveink szerint a felújítási ütemtervben foglaltak alapján **2019. május 1. napjával kezdi meg a Kft. a Mátis u. 10. szám alatti ingatlantömb bérlőkijelöléssel történő hasznosítását**, melynek keretében a térség meghatározó nagyvállalata által kijelölt munkavállalókkal köti meg a bérleti jogviszonyra vonatkozó szerződéseket.
- **Üzlet vagyon állomány fejlesztése**  
2018. évben az üzlet vagyon állomány fejlesztése folyamatos. 2018. évben folytattuk a 2017. évben meghatározott fejlesztési irányvonalnak megfelelően a **Kéttemplom köz 13-15. szám alatti ingatlanokat** érintő fejlesztéseket. A nagy volumenű, - *Főtéri kapcsolattal rendelkező, patinás* - üzlethelyiségek felújítását 2019. III. negyedévében tervezi befejezni Társaságunk. A felújítás tervezett összege **72 mFt**, **mellyel a 220 m<sup>2</sup> üzlethelyiség és a feletti teljes, tető szerkezetet is érintő felújítás** valósulhatna meg.
- **2018. évben 80 m Ft-ot fordított Társaságunk az önkormányzati tulajdonú lakásállomány karbantartására.** A 2018. évben megkötött **Általános Közbeszerzési eljárás** szabályainak megfelelően a közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevőit vonjuk be kapacitás bővítés céllal, ám elsősorban saját fizikai állománnyal kívánjuk elvégezni az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokban felmerülő karbantartási munkákat. A lakásbérbeadási ágazat bevételei jelenleg csak a lakóingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására nyújtanak fedezetet.

## A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg a KMJV Önkormányzat tulajdonában lévő 1364 db-ot számláló lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása és ezzel összefüggésben felmerülő egyéb feladatok ellátása.
- KMJV Önkormányzata 2018. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletében 1612241 KIK-FOR Kft. lakás és vagyongazdálkodási tevékenység megnevezésű előirányzaton a működési célú támogatások soron 57 000 E Ft került biztosításra a tulajdonos által, összhangban a Közszolgáltatási szerződés III. 5. pontjával, mely alapján Támogatási szerződésben biztosítja a tulajdonos az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatát (Mötv. 13. § (1) 9. pont) képező lakásgazdálkodás bevétellel nem fedezett kiadásainak kompenzálását. A korábbi évektől eltérően 2018. év finanszírozásában változás történt, mivel utólagos elszámolást követi a pénzügyi ellentételezés.
- 2018. évben a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között vállalkozási szerződés jött létre az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítási munkáira vonatkozóan nettó 16 mFt összegben. A Kft. keret összegből az előzetesen meghatározott felújítási terv alapján végezte az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítási munkáit.
- 2015. januártól 20 db saját tulajdonú lakás bérbeadása, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-jétől 40 db lakással bővült. A lakásokat – a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően – a nagyvállalat munkavállalói részére adta bérbe a Kft. A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik, a bérlők és a bérlőkijelölő megelégedésére.
- Szintén a nagyvállalattal kötött szerződés szerint 2018. júniusától kezdődően a Mátis u. 10. szám alatti lakótömb nagy volumenű felújítását végzi a Kft.
- 2018. évben is folytatta a Kft. vagyongazdálkodási tevékenységét az Önkormányzati szándékkal összhangban megjelenő telekkialakítási munkákon keresztül.
- Üzlet bérbeadási tevékenységünk magas kihasználtság mellett működött 2018. évben is, az évfolyamán megtörént a bérleti díjak 2,4 %-os indexálása.
- Társasház kezelési részlegünk elérte kapacitás kihasználás maximumát.

A társaság adózás előtti eredménye 34 269 E Ft.

Az értékesítés nettó árbevétele 840 066 E Ft.

Anyagjellegű ráfordítások összege: 505 350 E Ft.

Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 334 022 E Ft, a bázisértéknek 110,0 %-a.

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2018. évben 73, 43 fő volt.

Az év során a cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete folyamatosan fenntartható, kiegyensúlyozott volt. A Társaság a folyamatos likviditás fenntartása céljából előrelátóan gondoskodott folyószámlahitelről, melyet azonban nem használt fel.

A tulajdonosi elvárásnak megfelelően Társaságunk folyamatosan részt kíván venni a Homokbánya revitalizációs programjában.

A Kft.-nél 2017. év vége felé keletkező, szabad pénzügyi forrás egy része által finanszírozhatóvá vált egyéb – a KIK-FOR Kft. hosszú távú eredményességét elősegítő, stratégiai jellegű, biztos bevételi forrást jelentő – saját ingatlan vásárlás, továbbá felújítási

munkák finanszírozás, valamint az önkormányzati tulajdonú lakáságazat és vagyonkezelési tevékenység kiadásainak előfinanszírozása.

**A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség állománya elérte a tulajdonos által is preferált 23 756 E Ft mérsékelt szintet, az összes lakossági kintlévőség állomány a 28 491 E Ft, köszönhetően a megfelelő behajtási tevékenységnek, illetve az előző években végrehajtott, nagy összegű értékvesztés elszámolásának. 2017. évben bevezetésre kerülő külön szolgáltatási díjként a bérlők felé áthárított közös költség ugyanakkor a kintlévőség állomány növekedését nem eredményezte.**

KMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati lakások lakbéréről szóló 12/2016 (VI.30) számú önkormányzati rendelete a bérleti díjak 2018. augusztus 1. napjától megvalósuló 5 %-os emeléséről határozott, melynek végrehajtása lakossági panaszok nélkül precízen megtörtént. **Jelenleg a legmagasabb kategóriaként meghatározott költséggelven bérbeadott lakás lakbére 788 Ft/m<sup>2</sup>/hó, hasonló lokációval rendelkező és minőségű lakások piaci bérletének ára 1 600 Ft/m<sup>2</sup>/hó vagy a fölötti.**

**Kötelezettségek** értéke 485 038 E Ft, az előző évhez képest 12,7 %-kal csökkent, határidőre ki nem egyenlített tartozása a Kft-nek nincs. *Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.*

A **saját tőke** növekedése 31,2 %, összege 1 071 095 E Ft-ról 1 405 541 e Ft-ra növekedett.

Az **EBITDA mutató** – üzemi eredmény + értékcsökkenés – a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2017. évi 52 020 E Ft-ról 2018. évi 79 276 E Ft-ra változott.

Az **eszközarányos mutató (ROA)** – az adózott eredmény és az eszközök aránya – a cégre jellemző 1,32 %-os értéket mutatja. A Kft. az ingatlanbérbeadási üzletágazatnak megfelelő mutatószámokkal rendelkezik. Az ingatlan bérbeadási tevékenység jellemzően magas eszköz állományt feltételező tevékenységi formában működik.

A **saját tőke jövedelmezősége (ROE)** – az adózott eredmény és a saját tőke aránya – a cég egységnyi saját tőkére vetített jövedelem termelése 2018. évben emelkedő mértékű volt, 2,20 %-os arányt mutat.

Az **árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS)** - az adózott eredmény, a nettó árbevétel és egyéb bevétel összegének aránya - mutató értéke a tárgyévben 3,31 %-ra emelkedett, az apport ingatlan értékesítés hatásaként.

Mindhárom (ROE, ROA, ROS) mutatóra hat, hogy a Kft. fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás, közszolgáltatás keretében látja el a helyi rendeletben foglaltaknak megfelelően a lakásgazdálkodás feladatait, végzi ennek keretében az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadását, hasznosítását, továbbá a 2018. évi apport ingatlan értékesítés hatásaként az előző évhez képest jelentősen emelkedett a mutatók értéke.

Az év során a cég fizetőképessége folyamatosan biztosított volt. Év végére 223 000 E Ft pénzeszköz realizálódott, melynek döntő hányadát elkülönítetten kezeljük, jelenlegi fejlesztésünk alappillére. A pénzügyi helyzet kiegyensúlyozott volt a tárgyévben. A forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez - *likviditási mutató* – 98,22 %, mivel a fejlesztések forrásaként megjelenő 2017. évi likvid összeg ütemezetten, teljesítésnek megfelelően felhasználásra került.

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

A statisztikai állományi létszám 2018. évben **73,43 fő** volt, melyből teljes munkaidőben foglalkoztatott 64,78 fő, nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 8,65 fő, további részmunkaidős 2 fő; ezen felül 4 fő megbízási jogviszonyban álló segítette, valamint 5 fő felügyelő Bizottsági tag kísérté figyelemmel a Kft. munkáját.

A Kft. 2018. évben is törvényi előírások, kialakított belső szabályzatok, a szerződéses kötelezettségeit figyelembe véve, jogosultságait érvényesítve járt el.

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 124 508 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 115 404 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 17 féle adó címen mintegy 317 406 E Ft-ot a központi költségvetésbe, míg a 7 féle helyi adónemekre összesen 18 398 E Ft-ot teljesített.

Tulajdonosi, hatósági hivatali ellenőrzés nem volt 2018. évben, felügyelő bizottsági ellenőrzések munkaterv szerint megvalósultak.

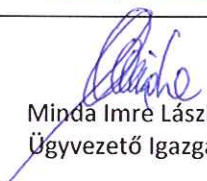
A beszámolóban bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok megfelelnek a törvényi előírásoknak, továbbá a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megbízható és valós képpel szolgálnak a KIK-FOR Kft. vagyoni, pénzügyi helyzetéről, működéséről, eredményéről. Megfelelő információkkal szolgálnak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



Minda Imre László  
Ügyvezető Igazgató

2018. évi beszámoló  
 MÉRLEG "A" változat  
 Eszközök (aktívák)

Sor- szám	Tétel megnevezése	2017. év TÉNY (0)	2018. év TERV (T)	2018. évi mérleg oszlop	2018. év TÉNY (1)	adatok E Ft-ban	
						Index %	Index %
						2018 / 2017 TÉNY 1 / TÉNY 0	2018 (1) / 2018 (T) TÉNY / TERV
<b>A.</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>1 457 913</b>	<b>1 997 008</b>		<b>1 967 699</b>	<b>135,0%</b>	<b>98,5%</b>
<b>I.</b>	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>1 914</b>	<b>3 131</b>		<b>1 058</b>	<b>55,3%</b>	<b>33,8%</b>
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke						
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke						
3.	Vagyon értékű jogok	1 914	3 131		1 058	55,3%	33,8%
4.	Szellemi termékek						
5.	Üzleti vagy cégérték						
6.	Immateriális javakra adott előlegek						
7.	Immateriális javak érték helyesbítése						
<b>II.</b>	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>1 443 699</b>	<b>1 981 577</b>		<b>1 954 341</b>	<b>135,4%</b>	<b>98,6%</b>
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 396 688	1 622 746		1 431 152	102,5%	88,2%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	8 617	10 452		7 424	86,2%	71,0%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	19 322	22 980		14 440	74,7%	62,8%
5.	Beruházások, felújítások	19 072	325 399		482 277	2528,7%	148,2%
6.	Beruházásokra adott előlegek				19 048		
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése						
<b>III.</b>	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>12 300</b>	<b>12 300</b>		<b>12 300</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
1.	Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban						
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban						
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés						
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozásban						
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300		12 300	100,0%	100,0%
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban						
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön						
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír						
9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése						
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete						
<b>B.</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>589 403</b>	<b>166 050</b>		<b>288 249</b>	<b>48,9%</b>	<b>173,6%</b>
<b>I.</b>	<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>48 689</b>	<b>1 650</b>		<b>985</b>	<b>2,0%</b>	<b>59,7%</b>
1.	Anyagok	39 639	502		546	1,4%	108,8%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	7 943					
4.	Késztermékek						
5.	Áruk	1 107	1 148		439	39,7%	38,2%
6.	Készletekre adott előlegek						
<b>II.</b>	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>65 037</b>	<b>67 900</b>		<b>64 264</b>	<b>98,8%</b>	<b>94,6%</b>
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	52 813	52 500		57 872	109,6%	110,2%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben						
3.	Követelések jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben						
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben						
5.	Váltókövetelések						
6.	Egyéb követelések	12 224	15 400		6 392	52,3%	41,5%
7.	Követelések értékelési különbözete						
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete						
<b>III.</b>	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>						
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban						
2.	Jelentős tulajdoni részesedés						
3.	Egyéb részesedés						
4.	Saját részvények, saját üzletrészek						
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok						
6.	Értékpapírok értékelési különbözete						
<b>IV.</b>	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>475 677</b>	<b>96 500</b>	<b>69 215</b>	<b>223 000</b>	<b>46,9%</b>	<b>231,1%</b>
1.	Pénztár, csekkek	1 360	1 500		626	46,0%	41,7%
2.	Bankbetétek	474 317	95 000	69 215	222 374	46,9%	234,1%
<b>C.</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>20 638</b>	<b>14 811</b>		<b>75 646</b>	<b>366,5%</b>	<b>510,7%</b>
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	18 519	12 611		71 608	386,7%	567,8%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 119	2 200		4 038	190,6%	183,5%
3.	Halasztott ráfordítások						
	<b>ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>2 067 954</b>	<b>2 177 869</b>	<b>69 215</b>	<b>2 331 594</b>	<b>112,7%</b>	<b>107,1%</b>




Minda Imre László  
 Ügyvezető Igazgató

2018. évi beszámoló  
 MÉRLEG "A" változat  
 Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2017. év TÉNY (0)	2018. év TERV (T)	2018. évi mérleg oszlop	2018. év TÉNY (1)	Index %	Index %
						2018 / 2017 TÉNY 1/ TÉNY 0	2018 (1) / 2018 (T) TÉNY / TERV
D.	<b>D. Saját tőke</b>	1 071 095	1 320 613	62 986	1 405 541	131,2%	106,4%
I.	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	778 990	1 019 590		1 019 590	130,9%	100,0%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>						
II.	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>						
III.	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	27 519	27 519		27 519	100,0%	100,0%
IV.	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	206 437	211 492		273 548	132,5%	129,3%
V.	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	53 986	53 094		54 024	100,1%	101,8%
VI.	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>						
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka						
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka						
VII.	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	4 163	8 918	62 986	30 860	741,3%	346,0%
E.	<b>E. Céltartalékok</b>						
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre						
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre						
3.	Egyéb céltartalék						
F.	<b>F. Kötelezettségek</b>	549 229	425 230	6 229	485 038	88,3%	114,1%
I.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>						
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben						
2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban						
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban						
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben						
II.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	293 913	256 154		255 814	87,0%	99,9%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök						
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények						
3.	Tartozások kötvénykiadásból						
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	147 600	113 600		113 600	77,0%	100,0%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	4 037	2 707		2 707		
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben						
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban						
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban						
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	142 276	139 847		139 507	98,1%	99,8%
III.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	255 316	169 076	6 229	229 224	89,8%	135,6%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök						
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>						
2.	Rövid lejáratú hitelek	35 330	35 330		43 085	122,0%	122,0%
3.	Vevőktől kapott előlegek	7 151	9 000		18 548		
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból	30 330	37 573		62 213	205,1%	165,6%
5.	Váltótartozások						
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben						
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban						
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban						
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	182 505	87 173	6 229	105 378	57,7%	120,9%
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete						
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete						
G.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	447 630	432 026		441 015	98,5%	102,1%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	318 217	303 000		300 383	94,4%	99,1%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	31 678	33 800		45 405	143,3%	134,3%
3.	Halasztott bevételek	97 735	95 226		95 227	97,4%	100,0%
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>2 067 954</b>	<b>2 177 869</b>	<b>69 215</b>	<b>2 331 594</b>	<b>112,7%</b>	<b>107,1%</b>


 Minda Imre László  
 Ügyvezető Igazgató





11031600-6820-113-03

03-09-102506

Eredménykimutatás 2018. évi beszámoló

(Összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2017. év TÉNY (0)	2018. év TERV (T)	2018. évi oszlop	2018. év TÉNY (1)	Index %	Index %
						2018 / 2017	2018 (1)/2018 (T)
						TÉNY 1 / TÉNY 0	TÉNY / TERV
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	753 296	800 251		840 066	111,5%	105,0%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele						
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)</b>	<b>753 296</b>	<b>800 251</b>		<b>840 066</b>	<b>111,5%</b>	<b>105,0%</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	1 425	-7 943		-7 943		100,0%
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 470	22 880		35 466		155,0%
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)</b>	<b>3 895</b>	<b>14 937</b>		<b>27 523</b>		<b>184,3%</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>86 529</b>	<b>70 040</b>	<b>69 215</b>	<b>91 091</b>	<b>105,3%</b>	<b>130,1%</b>
	<i>Ebből: visszáirt értékesítés</i>	<i>947</i>			<i>5 673</i>		
05.	Anyag- és energiaköltség	96 535	94 093		78 210	81,0%	83,1%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	287 024	249 127		315 071	109,8%	126,5%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	8 392	8 762		9 367	111,6%	106,9%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	31 394	39 137		39 100	124,5%	99,9%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	15 662	36 214		63 602	406,1%	175,6%
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)</b>	<b>439 007</b>	<b>427 333</b>		<b>505 350</b>	<b>115,1%</b>	<b>118,3%</b>
10.	Béreköltség	231 933	276 837		258 457	111,4%	93,4%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 824	18 722		20 265	120,5%	108,2%
12.	Bérráruk	55 036	61 233		55 300	100,5%	90,3%
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)</b>	<b>303 793</b>	<b>356 792</b>		<b>334 022</b>	<b>110,0%</b>	<b>93,6%</b>
<b>VI.</b>	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>41 491</b>	<b>42 787</b>		<b>41 724</b>	<b>100,6%</b>	<b>97,5%</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>48 900</b>	<b>41 828</b>		<b>40 032</b>	<b>81,9%</b>	<b>95,7%</b>
	<i>Ebből: értékesítés</i>	<i>16 136</i>	<i>6 500</i>		<i>8 799</i>	<i>54,5%</i>	<i>135,4%</i>
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)</b>	<b>10 529</b>	<b>16 488</b>	<b>69 215</b>	<b>37 552</b>	<b>356,7%</b>	<b>227,8%</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés						
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek						
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek						
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	63	230		59	93,7%	25,7%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei						
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)</b>	<b>63</b>	<b>230</b>		<b>59</b>	<b>93,7%</b>	<b>25,7%</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások						
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások						
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 184	3 900		3 342	79,9%	85,7%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök						
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai						
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20. + 21. + 22.)</b>	<b>4 184</b>	<b>3 900</b>		<b>3 342</b>	<b>79,9%</b>	<b>85,7%</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)</b>	<b>-4 121</b>	<b>-3 670</b>		<b>-3 283</b>	<b>79,7%</b>	<b>89,5%</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)</b>	<b>6 408</b>	<b>12 818</b>	<b>69 215</b>	<b>34 269</b>		
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>2 245</b>	<b>3 900</b>	<b>6 229</b>	<b>3 409</b>		<b>87,4%</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)</b>	<b>4 163</b>	<b>8 918</b>	<b>62 986</b>	<b>30 860</b>	<b>741,3%</b>	<b>346,0%</b>

Minda Imre László  
Ügyvezető Igazgató

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

### a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság 2018. éves beszámolójához

A kiegészítő melléklet szerepe a számviteli törvény 88.§ (1) pontja értelmében, hogy számszerű adatokat és szöveges magyarázatot adjon a vállalkozó vagyoni, pénzügyi helyzetének, a működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a tulajdonosok, a befektetők és a hitelezők számára.

A számviteli törvény 88.§ - 94.§-a tételesen felsorolja a kiegészítő melléklet kötelező tartalmát.

#### I. Általános rész

##### **A társaság bemutatása, cégszerűségi adatok:**

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

Rövidített név: KIK-FOR Kft.

A társaság cégjegyzékszám: Cg. 03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993.10.01.

A vállalkozás tulajdonosa 100 %-ban: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

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

Weboldal: [www.kikfor.hu](http://www.kikfor.hu), e-mail cím: titkarsag@kikfor.hu

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

Egyéb kiemelt tevékenységek:

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

**Jelenlegi törzstőke: 1 019 590 E Ft**

A vállalkozás jogi képviseletét ellátók: dr. Rakonczay Éva, dr. Filvig Géza ügyvéd.

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

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

Könyvvizsgáló: Gaudit Kft., Kecskemét, Belsőnyír 325/E .  
Kovácsné Bordás Gabriella bejegyzett könyvvizsgáló (MKVK 002185)

A vállalkozás képviseletére jogosult : Minda Imre László ügyvezető igazgató, önállóan  
(lakcíme: 6000, Kecskemét, Nemesszeghy u. 1.),  
*illetve* 2017.10.26. napjától  
dr. Tóth Gábor és Szöllősi-Varga Tünde együttesen.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:  
Szöllősi-Varga Tünde gazdasági vezető (közgazdász, mérlegképes könyvelő)  
(lakcíme: 6000, Kecskemét, Semmelweis u. 18.)  
PM regisztrációs száma: 137128.

A 2018. év végi mérlegfőösszeg: 2 331 594 E Ft, amely 12,7 %-kal magasabb, mint az előző évi mérleg főösszeg értéke.

2018. évben a Társaság összes bevétele 931 157 E Ft , melynek 33,0 %-a az önkormányzati tulajdonú lakás kezelési ágazat, 22,9 %-a üzlet ágazat, 26,6 %-a egyéb tevékenység (főként az apport értékesítés, homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás), 7,2 %-a vagyonkezelési tevékenység, 5,1 %-a Téglás u. 5. szám alatti ingatlan bérbeadási tevékenység, 2,8 %-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 2,4 %-a társasházkezelés bevétele.

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

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

#### A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2018. december 31-én:

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos,  
KIK-FOR Kft, mint 100 %-os önkormányzati tulajdonú társaság  
Kecskeméti Városfejlesztő Kft., Kecskemét, Csányi J. krt. 14.  
Kecskeméti Városgazdasági Nonprofit Kft., Kecskemét, Béke fasor 71/A.  
Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft., Kecskemét, Béke fasor 71/A.  
Kecskeméti Törzstar Hőszolgáltató Kft, Kecskemét, Akadémia krt. 4.  
Bácsvíz Vízf- és Csatornaszolgáltató Zrt. Kecskemét Izsáki út 13.  
Városi Alapkezelő Zrt., Kecskemét, Csányi J. krt. 14.  
Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft., Kecskemét, Szabadság tér 2.  
Hírös Agóra Kulturális és Ifjúsági Központ Nonprofit Kft.,  
Kecskemét, Deák Ferenc tér 1., valamint

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és egyes intézményei.

b) Kecskeméti Lapok Kft, melynek 51,8 %-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.

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

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

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

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

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

A Kft. a **következetesség és összemérés elvét betartva** készíti el a kiegészítő mellékletet.

A törvény nyújtotta választási lehetőségek közül a 8. § (2) bekezdésében meghatározott „A” változatú éves beszámoló formát alkalmazzuk, melyet kettős könyvvitellel támasztunk alá.

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

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

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

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

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

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

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

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

Társaságunk az **eredménykimutatást 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 számviteli törvény előírásai szerint egyéb bevételként számoljuk el a beruházásokra **kapott támogatások tárgyévre jutó részét.**

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

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

### **Amortizációs politika**

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

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

Terven felüli értékcsökkenést a piaci érték tartós (egy évnél hosszabb), jelentős mértékű csökkenése esetén számolunk el, továbbá selejtezés miatt, ha az eszköz használhatósága bármilyen ok miatt csökken. Jelentősnek tekintjük a könyv szerinti (nettó) értéknél 15 %-kal, legalább 500 E Ft-tal magasabb piaci értéket. Terven felüli értékcsökkenés visszaírását akkor alkalmazzuk, ha a piaci érték a könyv szerinti értéket 15 %-kal meghaladja. A visszaírást az előző években elszámolt terven felüli értékcsökkenés mértékéig számoljuk el.

### **Mérlegtételek elszámolási szabályai**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a mérleg fordulónapja előtt felmerült olyan kiadásokat, amelyek költségként, ráfordításként csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el (ide értendő a halasztott ráfordítás is),

- olyan bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el,
- olyan többletkötelezettségeket, amelyek visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél.

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

**Jegyzett tőkeként** kerül kimutatásra az önkormányzat által rendelkezésre bocsátott apport és az adózott eredmény társaságban hagyott része. A jegyzett tőkét könyv szerinti értékben kell a mérlegben szerepeltetni.

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

**Eredménytartalék:** a mérlegben könyv szerinti értéken szerepeltetjük.

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

**Lekötött tartalék:** a GZR-D-Ö-2016 számú pályázatban érintett elektromos autóra, a DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplomköz üzleteinek felújítására képzett lekötött tartalék, illetve a 2015. július 1-én vagyonkezelésbe átvett irodák bevételeiben megtérülő értékcsökkenés után képezzük.

**Szállítóállományként** vesszük figyelembe azokat az beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2018. évi, és a mérlegkészítés időpontjáig beérkeznek. A számviteli szabályok szerint a kötelezettség a fizikai teljesüléskor keletkezik.

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

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

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

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

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

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

### **Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása**

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

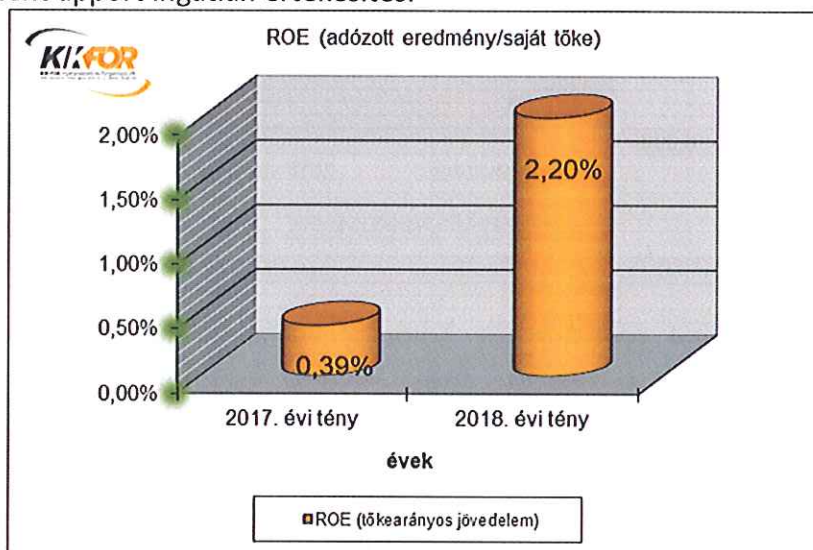
A vagyonkezelésbe átvett vagyon (földterületek) használatából származó bevételeket, illetve közvetlen költségeket elkülönítetten tartjuk nyilván.

KIK-FOR Kft, mint vagyonkezelő éves összesített és részletezett pénzügyi elszámolást készít, valamint évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

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

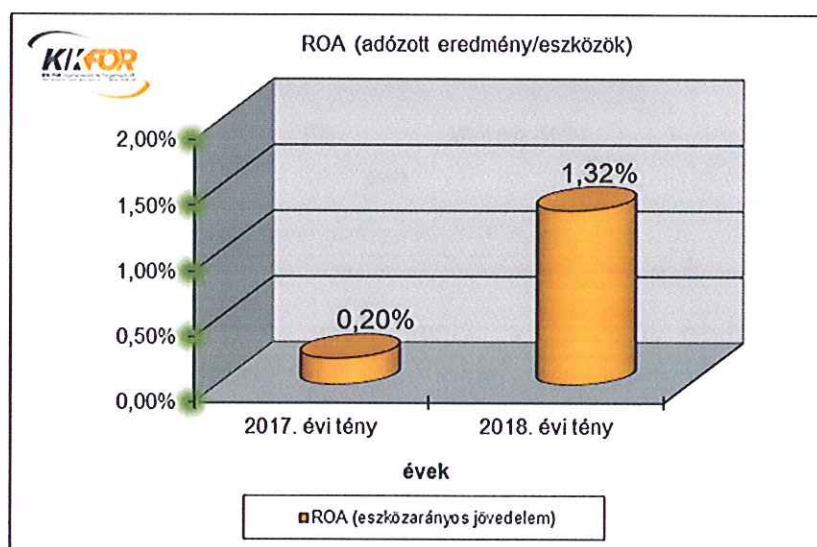
**A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása (1. számú táblázat)**

**A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE)** az előző évi 0,39 %-os értékhez képest 2,20 %-ra emelkedett. A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét. Kft.-nél a mutató 2018. évi értékére hat, amennyiben a szokásos üzletmeneten túl, apport ingatlan értékesítésére került sor, míg 2017. évben nem történt apport ingatlan értékesítés.

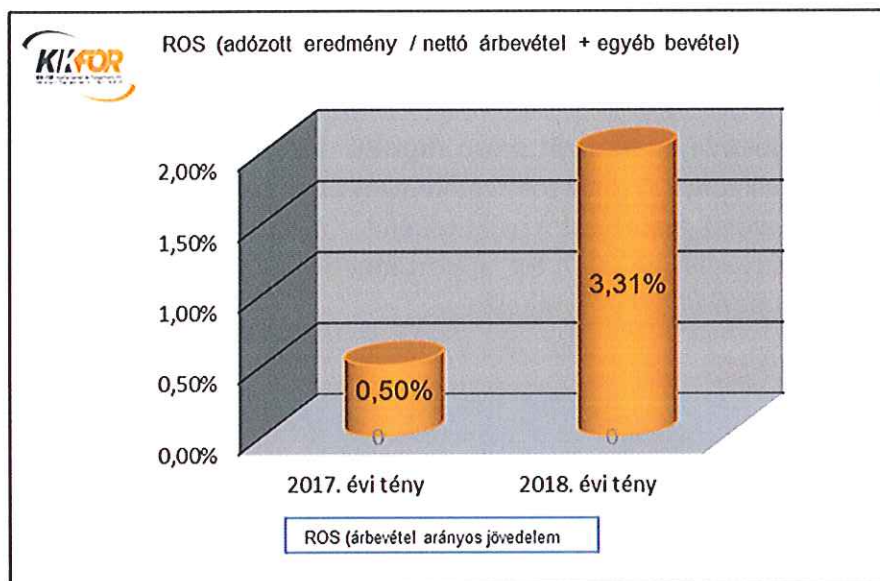


**Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA)** a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató az előző évi 0,20 %-ról 1,32 %-ra változott.

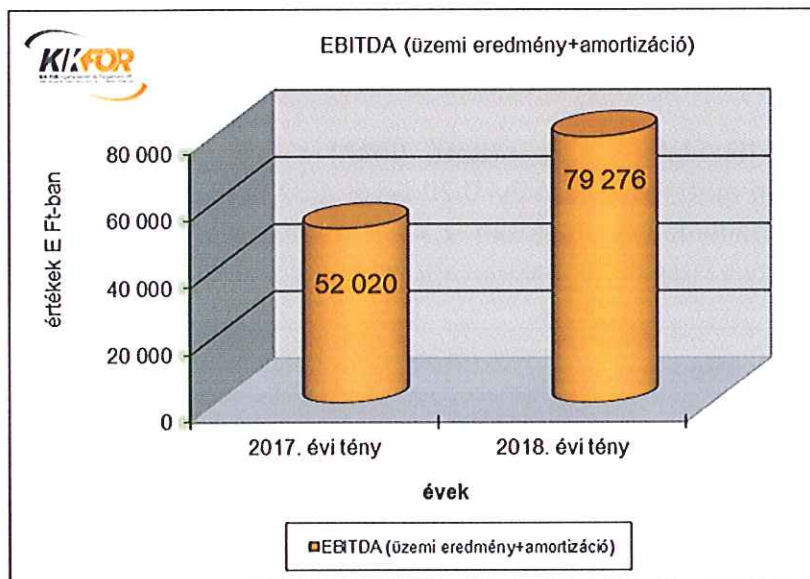
A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 1,32 %-os hozamot biztosított 2018. évben. Az növekedés oka, hogy a vizsgált időszakban apport ingatlan értékesítésére került sor.



**Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS)** a forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott nyereséget viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek összegéhez. A mutató értéke az előző évi 0,50 %-ról 3,31 %-ra emelkedett, az apport ingatlan értékesítés kedvező hatásaként.



**EBITDA mutató** (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2017. évben 52 020 E Ft-ról, 2018. évre 79 276 E Ft-ra változott. A 2018. évi magasabb árbevétel hatott az EBITDA mutatóra is.



A **tőkeszerkezet mutató** 20,80 %, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest emelkedett. A változás főként a rövid lejáratú kötelezettségek állományának növekedésére vezethető vissza, melynek fő oka az egyik szállítói partnertől megrendelt munkák fordulónapot követő fizetési határideje.

Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) 2016. évhez (10 259 E Ft/fő) képest stagnálást mutatott 2017. évben 10 180 E Ft/fő, azonban 2018. évben 11 352 E Ft/fő-re emelkedett, tekintettel az apport ingatlan értékesítésre.



A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** bázis időszakhoz képest romlottak, tekintettel a Mátis u. 10. szám alatti felújítási munkálatok miatti kötelezettségvállalások alapján történő szállítói kifizetésekre. A Társaság a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselését tovább folytatja és a követelésbehajtás eredményességét is tovább kívánja javítani.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** bázis időszakhoz képest 211,78 %-ról 125,75 %-ra csökkent, mely magasnak minősül. A csökkenés oka a folyamatban lévő felújítási munkák, melynek pénzügyi tartaléka 2017. év végére halmozódott fel, 2018. évben a vállalt teljesítéseknek megfelelő pénzügyi kiegyenlítések megvalósultak. A 2017. évi kiemelkedő likviditási mutatókat az elkülönítetten kezelt pénzeszközök nagysága kedvezően befolyásolta.

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

### Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

#### Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. A mérleg főösszege az előző évihez képest 9,4%-kal növekedett.

**A. Befektetett eszközök** összértéke a 2017. év végi adathoz viszonyítva 35,0 %-kal növekedett. A számviteli törvényben előírt szerkezetű – állományváltozás kimutatását (*befektetett eszköz tükör*) a 2. számú táblázat tartalmazza.

Az elszámolt 41 724 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a befejezetlen beruházások, felújítások összértéke 2018. évben 482 277 E Ft volt, míg aktiválásra, üzembe helyezésre 80 820 E Ft beruházás, felújítás került.

**I. Immateriális javak** összege 1 059 E Ft. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtisztaszoftvereket 847 E Ft értékben, valamint az integrált vállalatirányítási rendszer moduljainak bevezetéséhez szükséges – a jelenlegi nyilvántartási rendszereket és munkafolyamat átvilágításokat tartalmazó – tanulmányt 212 E Ft összegben.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2017.	Összetétel	2018.	Összetétel	Változás
	Év	%	Év	%	%-a
Műszaki dokumentáció/munkafolyamat átv./	356	19%	212	20%	59,6%
Vagyoni értékű jogok	1 558	81%	847	80%	54,4%
<b>Összesen</b>	<b>1 914</b>	<b>100%</b>	<b>1 059</b>	<b>100%</b>	<b>55,3%</b>

#### **II. A tárgyi eszközök**

A tárgyi eszközök nettó értéke adott előleg nélkül a mérlegforduló napon 1 935 293 E Ft volt, mely 34,1 %-kal magasabb az előző évi értéknél. Ezt a növekedést részben a Mátis K. u. 10. szám alatti ingatlan apportja, - *ami a jelenleg is folyamatban lévő felújítási munkák miatt befejezetlen beruházásként szerepel a könyvekben* -, valamint a Rákóczi út 4. szám alatti, 4098/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 190 m<sup>2</sup> nagyságú pincehelyiség vásárlása befolyásolta.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2017.	Összetétel	2018.	Összetétel	Változás
	Év	%	Év	%	%-a
Ingtalanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 396 688	96,7%	1 431 152	74,0%	102,5%
<i>Ebből vagyongazdálkodásba vett eszközök</i>	<i>133 985</i>	<i>9,6%</i>	<i>124 507</i>	<i>8,7%</i>	<i>92,9%</i>
Műszaki berendezések, gépek, járművek	8 617	0,6%	7 424	0,4%	86,2%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	19 322	1,3%	14 440	0,7%	74,7%
Befejezetlen beruházások, felújítások	19 072	1,3%	482 277	24,9%	2528,7%
<b>Összesen</b>	<b>1 443 699</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 935 293</b>	<b>100,0%</b>	<b>134,1%</b>
Beruházásokra adott előleg	0	0	19 048		
<b>Tárgyi eszköz összesen</b>	<b>1 443 699</b>		<b>1 954 341</b>		<b>135,4%</b>

Év végén a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 482 277 E Ft**, mely a következőkből adódik:

- Ügyfélszolgálati Iroda átalakításának előkészítő munkái 2 184 E Ft
- Homokbánya műszaki előkészítő dokumentumai 2 288 E Ft
- Kéttemplomköz 13-15. üzlet felújítás 14 158 E Ft
- Rákóczi út 4. szám alatti üzlet felújítás 100 E Ft
- Mátis K. u. 10. szám alatti ingatlantömb felújítása 463 547 E Ft.

### III. Befektetett pénzügyi eszközök

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

**Adott kölcsön** rovaton a Kft. által a munkavállalók részére nyújtott lakásépítési, vásárlási és felújítási kölcsön mérlegforduló napon meglévő, egy éven túli lejáratú állománya 0 Ft.

**B. A forgóeszközök** összértéke 2017. év fordulónapjához viszonyítva 589 403 E Ft-ról, 288 249 E Ft-ra csökkent, tekintettel az apport ingatlan kivezetésre, valamint a pénzeszközök volumenének csökkenésére.

**I. A készlet** értéke 48 689 E Ft –ról, 985 E Ft –ra csökkent. A készletekből az anyagok értéke 546 E Ft, befejezetlen készletként 0 E Ft, áruk 439 E Ft.

**II. A Követelések összege** a mérleg forduló napon 57 872 E Ft, mely 9,6 %-os növekedés. Vevőállomány értéke a mérlegben 52 813 E Ft-ról 57 872 E Ft-ra nőtt az előző évhez képest. A követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) mérlegsor tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

adatok E Ft-ban

	<b>Részletezés fő vevőcsoportok szerint</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>%</b>
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	94 429	91 812	97,2%
	Elszámolt értékvesztés lakosság	63 396	63 321	99,9%
	Lakossági vevőállomány	31 033	28 491	91,8%
2.	Bruttó üzletek vevőállomány	22 129	23 405	105,7%
	Elszámolt értékvesztés üzlet állomány	4 827	1 639	33,9%
	Üzlet vevőállomány	17 302	21 766	125,8%
3.	Bruttó vevőállomány vagyongazdálkodásba vett földterületekre	4 294	4 317	100,5%
	Elszámolt értékvesztés vagyongazdálkodásba vett földterületek	2 254	3 090	137,1%
	Vagyongazdálkodásba vett földterületek vevőállománya	2 040	1 227	60,1%
4.	Bruttó vevőállomány önkormányzat részére végzett lakásfelújításokra	0	0	
	Elszámolt értékvesztés Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások		0	
	Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások vevőállománya	0	0	
5.	Nettó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	2 438	6 898	282,9%
	<i>Ebből</i> Társasházaknak számlázott közös képviselői díj	575	868	151,0%
	<i>Ebből</i> KMJV Önkormányzatnak számlázott	0	0	
	<i>Ebből</i> egyéb számlák	1 863	5 401	289,9%
	Elszámolt értékvesztés	0	511	
	Egyéb tevékenység vevőállománya	2 438	6 898	282,9%
6.	Bruttó vevőállomány ingatlan értékesítéshez kapcsolódóan	0	0	
	Elszámolt értékvesztés	0	0	
	Egyéb vevőállománya	0	0	
1.- 6.	<b>Bruttó vevőállomány összesen</b>	<b>123 290</b>	<b>126 432</b>	<b>102,5%</b>
	<b>Elszámolt értékvesztés összesen</b>	<b>70 477</b>	<b>68 560</b>	<b>97,3%</b>
	<b>Mérleg szerinti vevőállomány összesen</b>	<b>52 813</b>	<b>57 872</b>	<b>109,6%</b>

**A lakossági bérlők kintlévőségei csökkentek az előző évhez viszonyítva.**

A **lakossági bruttó vevő állomány** kismértékben, 2,8 %-kal csökkent 2017. év végihez képest. A lakossági vevőállományra elszámolt értékvesztés összegét a kiszámlázásra került, de ki nem egyenlített, végrehajtásra beadott, lejárt tartozásokra számolta el társaságunk.

Az **üzletek bruttó vevőállomány** növekedésének oka, hogy 2017. december 15. napjától a Ptk. 6:336. §-ban meghatározottakra tekintettel a bérleti díjak kiszámlázása a tárgyhónapot megelőző hónapban történik, a tárgyhónap 1. napjára szóló fizetési határidővel. Ez alapján kiállításra kerültek - a határozott időszaki ügyletek teljesítésének megfelelően - **2019. január hónapra vonatkozó bérleti díjak 2018. december 15-éig, melyet az év végi záró kintlévőség tartalmaz.**

**Vagyongazdálkodásba vett földterületek haszonbérbeadásából származó bruttó kintlévőség** összege stagnál, azonban az értékvesztés elszámolása indokolt, mivel emelkedett az éven túli követelés állománya. Fizetési felszólítások megküldésével, fizetési meghagyások benyújtásával társaságunk minden rendelkezésre álló lehetőséggel él a követelések behajtása érdekében.

**2018. december 31. fordulónapi bruttó kintlévőség 126 432 E Ft, míg erre elszámolt értékvesztés összege 2018. év végén 68 560 E Ft, így a nettó kintlévőség fordulónapi összege 57 872 E Ft.**

**Egyéb követelésként** 6 392 E Ft-ot tartunk nyilván. *Ebből:* adott előleg 1 778 E Ft, mely a vagonkezelt földterületek közművesítésével kapcsolatban, a villamosenergia szolgáltató részére megfizetett közműkiépítés előlege, munkavállalókkal szembeni követelés 225 E Ft, egyéb követelések 580 E Ft, társasház felújítási alap 1 943 E Ft, költségvetési követelések 1 866 E Ft.

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2017. év	Megoszlás %-ban	2018. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Adott előlegek	1 720	14,1%	1 778	27,8%	103,4%
Munkabér előleg	126	1,0%	225	3,5%	178,6%
Egyéb követelés	580	4,7%	580	9,1%	100,0%
Adott kölcsön törlesztő részlete	75	0,6%	0	0,0%	0,0%
Társasház felújítási alap	6 555	53,6%	1 943	30,4%	29,6%
Adó túlfizetés (Áfa, HIPA)	3 168	25,9%	1 866	29,2%	58,9%
Összesen	12 224	100,0%	6 392	100,0%	52,3%

A pénzeszközök fordulónapi értéke 223 000 E Ft, melynek 30,1 %-a (69 252 E Ft) az év végére realizálódott. A záró pénzkészletből 78 m Ft-ot elkülönítetten kezelünk, jelenlegi fejlesztésünk alappillére. A Kft. pénzügyi helyzete kiegyensúlyozott volt a tárgyév folyamán. A korábban meghatározott likviditáspolitikánk alapelve, hogy az ágazati feladatokból realizálódó pénzügyi bevételek fedezetet teremtsenek a szükséges üzemeltetési, fenntartási kiadások finanszírozására. A befolyó bevételek szigorú heti kontrollja, és a kiadások ütemezésének megújítása következtében megfelelően alakultak a likvid pénzáramok egész évben.

**C. Az aktív időbeli elhatárolások** értéke 75 646 E Ft. Az adatok részletezését a 3/a. számú táblázat tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 71 608 E Ft összegben és a költségek aktív időbeli elhatárolása 4 038 E Ft értékben.

### Források, passzívák

**D. Saját tőke** mérlegben szereplő könyv szerinti értéke 2018. üzleti év fordulónapján 1 405 541 E Ft.

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	Előző évi helyesbítés	2018. év
I. Jegyzett tőke	778 990	778 990	778 990	778 990		1 019 590
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0	0
III. Tőketartalék	27 519	27 519	27 519	27 519		27 519
IV. Eredménytartalék	123 161	172 496	197 753	206 437		273 548
V. Lekötött tartalék	0	55 768	54 877	53 986		54 024
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0		0
VII. Adózott eredmény	105 103	24 366	7 793	4 163	62 986	30 860
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1 034 773</b>	<b>1 059 139</b>	<b>1 066 932</b>	<b>1 071 095</b>	<b>62 986</b>	<b>1 405 541</b>

**I. A jegyzett tőke** 1 019 590 E Ft. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonosként 56/2018. (IV.26.) határozatában 2018.04.30. időpontra vonatkozóan, illetve 132/2018. (VI.21.) határozatában 2018.07.15. időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. **A törzstőke felemelésének célja, hogy az apportált ingatlanokat kizárólag lakások kialakítása, és azok bérbeadás útján történő hasznosítása céljára hasznosíthatja a Kft.**

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

**III. Az eredménytartalékban** a Kft. megalakulásától 2018. december 31. fordulónapig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2018. év végén 210 562 E Ft, melyet a középső oszlop 62 986 E Ft adózott eredménye is növel, így **273 548 E Ft** a fordulónapi összeg.

**IV. A lekötött tartalék** összege 54 024 E Ft, mely tartalmazza egyrészt a vagyonnevelésbe kapott ingatlanok Mötv 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összegű visszafizetési kötelezettségét 772 E Ft értékben, a GZR–D-Ö-2016. számú pályázat keretében a Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű értékcsökkenés arányos még el nem számolt összegét 929 E Ft összegben, másrészt a DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplom köz projekt értékcsökkenés arányos még el nem számolt összegét 52 323 E Ft értékben.

**V. A Kft. 2018. üzleti éve során 30 860 E Ft összegű adózott eredményt realizált.**

**F. Kötelezettségek** értéke az előző évhez képest 11,7 %-kal csökkent.

**I. Hátrasorolt kötelezettségekkel** társaságunk nem rendelkezik.

**II. Hosszú lejáratú kötelezettségek** 13 %-kal csökkentek, 255 814 E Ft értékben szerepelnek a mérlegben. A Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan beruházás finanszírozásához 2014. évben fejlesztési hitelt vettünk igénybe, 115 804 E Ft értékben. 2015. évben és 2016. I. félévben a következő beruházási szakaszhoz szükséges finanszírozáshoz 121 196 E Ft igénybe vett hitel növelte a hitel állományát, melynek összege 237 000 E Ft volt. Záróértéke év végére 113 600 E Ft, valamint a következő évi törlesztő részlet 34 000 E Ft, mely átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettsége közé. Társaságunk változó kamatozású (kamatláb mértéke: *BUBOR + 1,8%*) kölcsönszerződést kötött 2014. évben az OTP BANK Nyrt.-vel 237 000 E Ft összegben. A kölcsön futamidejének dátuma 2023. április 28. napja.

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

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

**Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek** között szerepel a Mátis K. utca 10. szám alatti épület felújításához kapcsolódó teljesítési biztosíték 14 999 E Ft összege, és a vagyongazdálkodásra átadott földterületek és egyéb ingatlanok értéke 124 508 E Ft értékben. *adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2017. év Bázis év	Összetétel %	2018. év Tárgy év	Összetétel %	Változás %-a
<b>I. Hátrasorolt kötelezettségek</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		
Beruházási és fejlesztési hitelek	147 600	26,9%	113 600	23,4%	77,0%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	4 037	0,0%	2 707	0,6%	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	142 276	25,9%	139 507	28,8%	98,1%
<i>Ebből: vagyonnevelés miatti kötelezettség</i>	133 985	94,2%	124 508	89,2%	92,6%
<b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>293 913</b>	<b>53,5%</b>	<b>255 814</b>	<b>52,8%</b>	<b>87,0%</b>
Rövid lejáratú kölcsönök					
Rövid lejáratú hitelek	35 330	6,4%	43 085	8,9%	122,0%

Vevőktől kapott előleg	7 151	1,3%	18 548	3,8%	259,4%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	30 330	5,5%	62 213	12,8%	205,1%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	182 505	33,2%	105 378	21,7%	57,7%
<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>255 316</b>	<b>46,5%</b>	<b>229 224</b>	<b>47,3%</b>	<b>89,8%</b>
<b>Összesen</b>	<b>549 229</b>	<b>100,0%</b>	<b>485 038</b>	<b>88,3%</b>	<b>100,0%</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek tartalmazzák a helyesbítés eredményeként keletkező 6229 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség összegét.

### Fennálló hitelek, lízingek 3 évre terjedő finanszírozása

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlan felújítására felvett 237 000 E Ft összegű kölcsön, 34 000 E Ft/év törlesztő részlet, illetve kölcsön kamatának kifizetése, a befolyó bevételből részben biztosított, másrészt az üzlet ágazat tevékenységből befolyó bevétel biztosít fedezetet. A Nissan elektromos gépjármű 1 330 E Ft összegű éves lízingdíjára a vállalkozási tevékenységből befolyó, pénzügyileg realizált bevétel jelent fedezetet. Lízing futamideje: 2020. szeptember 15.

**III. Rövid lejáratú kötelezettségek** teszik ki a kötelezettségek 47,3%-át 229 224 E Ft-ot, mely bázisévhez viszonyított összege csökkent 10,2 %-kal.

**Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök** között mutatjuk ki a hosszú lejáratú kölcsön és lízing 2019. évi esedékes, éven belüli törlesztő részletét, melynek összege 35 330 E Ft, valamint a 36 hónapos időintervallumú 7 755 E Ft jótállási biztosíték 2019. március 11-én lejárató összegét.

**Vevőktől kapott előlegek** között 2017. szeptemberétől szerepeltetjük az egyösszegű befizetések összegét, így fordulónapi értéke 18 548 E Ft.

**A szállítói kötelezettségek** értéke 62 213 E Ft, mely emelkedett az előző évhez képest, amely tartalmazza közbeszerzési partnerünk számláit 45 828 E Ft összegben. Lejárat határidejű tartozást nem tartalmaz a szállítói kötelezettség állomány.

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

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

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2017. év	Megoszlás %-ban	2018. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
ÁFA kötelezettség	78 419	43,0%	0	0,0%	0,00%
Munkabér	12 912	0,0%	14 831	14,1%	
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	16 176	8,9%	19 412	18,4%	120,00%
Egyéb adók	796	0,4%	2 353	2,2%	295,73%
Bérbe adott üzletek által fizetett biztosíték	37 731	20,7%	39 593	37,6%	104,93%
Lakásbérlet által fizetett óvadék	29 113	16,0%	24 467	23,2%	84,04%
Egyéb kötelezettség	7 358	4,0%	4 722	4,5%	64,18%
<b>Összesen</b>	<b>182 505</b>	<b>100,0%</b>	<b>105 378</b>	<b>100,0%</b>	<b>57,74%</b>

### **A Kft-nek 2018. év végén lejárt köztartozása nem volt.**

A Kft. vezetése 2018. évben sem vállalt kezességet, vagy más, nem említett kötelezettséget.

A társaságnak garanciális és környezetvédelmi kötelezettsége sincs.

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

### **G. Passzív időbeli elhatárolások**

**Passzív időbeli elhatárolások** állománya 441 015 E Ft. Az adatok részletezését a 3/b. sz. táblázat tartalmazza.

Az elhatárolt bevételek összege 300 383 E Ft, mely között szerepel 228 000 E Ft összegben a fejlesztési célra elkülönített összeg.

Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 45 405 E Ft.

### **Halasztott bevételként elhatárolt támogatások**

A halasztott bevétel soron szerepel 95 227 E Ft, mely a beruházásokra elnyert pályázati támogatások későbbi évekre elhatárolt összege. Ennek bevételként történő elszámolása a beszerzett eszközök értékcsökkenésével arányosan történik meg.

DAOP-5.1.2/C-09-2F-2011-0001 Rákóczi úti projekt mérleg forduló napi értéke: 41 979 E Ft.

DAOP-5.2/C-14-K2-2014-0001 Kéttemplom-köz üzletek portálfelújítása, tető és homlokzat felújítások projekt mérleg forduló napi értéke: 52 323 E Ft.

2016/205. Elektromos autó e-Mobilitás GZR-D-Ö-2016. számú pályázat keretében Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű 1 500 E Ft támogatás címén kapott összegből 925 E Ft a fordulónapi elhatárolás összege.

### **Jelzálogjoggal terhelt kötelezettségek, támogatások**

DAOP-5.1.2/C-09-2F-2011-0001 Rákóczi út-Vasútkert revitalizációja projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 47 785 E Ft. Biztosíték: 4120/A/2 hrsz. ingatlan, 4122/A/2 hrsz. ingatlan, 4127/A/2/A/1 hrsz. ingatlan.

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

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

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

2016/205. Elektromos autó e-Mobilitás GZR-D-Ö-2016. számú pályázat keretében Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű 1 500 E Ft támogatást nyert el. A lízing ügyletre vonatkozó kormányzati határozat száma: 1949/2017. (XII.12.). Lízing futamideje: 2020. szeptember 15.

2017. decemberében 10 éves bérlethelyjogi jogot értékesített a Kft. 228 000 E Ft összegben, melynek elhatárolása megtörtént. A pénzügyileg realizálódott bevétel fedezetet jelent a jelenlegi ingatlan fejlesztéshez.

Jelentős nagyságrendű tételeknek Társaságunk a mérlegfőösszeg 2 %-át elérő gazdasági eseményeket tekinti.

A KIK-FOR Kft. 2018. december 27-én kapta meg az önkormányzattól a 2016, 2017. évi közszolgáltatási feladat ellátásával kapcsolatos önkormányzati tulajdonú lakáskezelés kompenzációját, melynek összege 69 215 e Ft volt.

A Közszolgáltatási szerződés III.6. pontja alapján került sor a működési célú támogatás, a lakásgazdálkodási közszolgáltatás korrigált elszámolása alapján a Közszolgáltatási szerződés szerint ellentételezhető többlet költségek megfizetésére.

Az összeg jelentős nagysága miatt a Társaság 2018. évre 3 oszlopos beszámolót készít.



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

I. Az értékesítés nettó árbevétele 2018. évben 840 066 E Ft volt, ez 11,5 %-os emelkedés 2017. évhez képest.

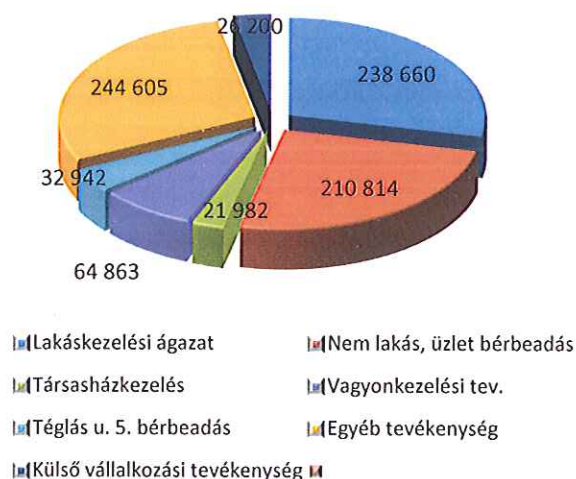
**Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységi bontásban**

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban
Lakásgazdálkodási ágazat	238 660	28,4%
Nem lakás, üzlet bérbeadás	210 814	25,1%
Társasházkezelés	21 982	2,6%
Vagyonkezelési tevékenység	64 863	7,7%
Téglás u. 5. bérbeadás	32 942	3,9%
Egyéb tevékenység	244 605	29,1%
Külső vállalkozási tevékenység	26 200	3,1%
<b>Összesen</b>	<b>840 066</b>	<b>100,0%</b>

Lakásgazdálkodási ágazat nettó árbevétele a 2018. évi nettó árbevétel 28,4 %-át teszi ki, az üzlet ágazat nettó árbevétele az össz nettó árbevétel 25,1 % -át adja, az egyéb tevékenység és a külső vállalkozási tevékenység képvisel 32,2 %-ot. Az összes 2018. évi nettó árbevételből való részesedése a másik 3 ágazatnak - *vagyonkezelés, saját tulajdonú ingatlan bérbeadás, társasházkezelés* - összesen 14,3 %-ot tesz ki.

**Nettó árbevétel megoszlása (adatok E Ft-ban)**



**II. Aktivált saját teljesítmények értéke: 27 523 E Ft,** saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 35 466 E Ft, mely a Rákóczi út 32-34. szám alatti üzlet felújításához, illetve a Mátis Kálmán u. 10. szám alatti 38 lakásos tömbház felújításhoz kapcsolódóan végzett saját teljesítmény összege.

### III. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke 2018. évben **91 091 E Ft** volt. Egyéb bevétel 57,2 %-t teszi ki a KMJV Önkormányzat által az önkormányzati tulajdonú lakáságazat költségeinek ellentételezésére biztosított 52 158 E Ft összegű működési célú támogatás, melynek pénzügyi teljesítése az elszámolás ellenőrzése után esedékes.

Megnevezés	adatok E Ft-ban		
	2017. évi	2018. évi	Index %-ban bázishoz
Értékesített tárgyi eszközök bevétele ( <i>hasznosítás</i> )	478	28	5,86%
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	22 712	26 080	114,83%
<i>Főbb jogcímei</i>			
<i>Kéreseményekkel kapcsolatos bevétel</i>	1 423	799	56%
<i>Késedelmi kamat címén kapott összeg</i>	0	72	
<i>Kártérítés címén kapott összeg</i>	3 555	-	0%
<i>Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke</i>	1 988	4 318	217%
<i>5 évre szóló bérlőkijelölési jog 2016-tól</i>	15 000	15 000	100%
Értékvesztés visszaírás	947	5 673	599%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	11 203	7 048	63%
<i>Főbb jogcímei</i>			
<i>Munkaerőpiaci támogatás</i>	6 194	2 971	47,97%
<i>DAOP pályázatok Écs arányos visszaírása</i>	2 083	2 083	100,00%
Működési támogatás lakásgazdálkodás bővülő feladatai miatt	51 189	52 158	101,89%
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>86 529</b>	<b>91 091</b>	<b>105,27%</b>

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

Támogatást nyújtó szervezet	Támogatás száma	Támogatás célja	adatok E Ft-ban
			Támogatás 2018. évi összege
Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal	EFOP -1.1.1-15 -2015-00001	megváltozott munkaképességű emberek foglalkoztatása	1 334
BKKM-i Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal		hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás	1 637
<b>Összesen</b>			<b>2 971</b>

2018. évben 1,50 fő közfoglalkoztatottat foglalkoztatott a Kft. Rehabilitáltak átlagos statisztikai létszáma 2,83 fő volt 2018. évben.

**IV. Anyagjellegű ráfordítások összege: 505 350 E Ft,** mely 15,1 %-kal magasabb a 2017. évinél, legfőbb tétele 315 071 E Ft értékben (62,3 %) az igénybevett szolgáltatások értéke, melynek 54,4 %-át a lakáságazat és az egyéb tevékenység ágazat költségei teszik ki.

## Igénybevett szolgáltatások összetétele és az egyéb igénybevett szolgáltatások jelentősebb tételei

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	Összeg E Ft-ban
Szállítás, rakodás	272
Bérlési és használati díjak	8 041
Karbantartási és javítási költségek	88 165
Hirdetés, reklám költsége	4 610
Oktatás, továbbképzés költsége	768
Könyvvizsgálói, ügyvédi, tanácsadói díjak	15 028
Egyéb igénybevett szolgáltatások költsége	198 183
<i>Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV általi kiszámlázás)</i>	<i>61 053</i>
<i>Ebből: Közös költség</i>	<i>20 083</i>
<i>Ebből: Takarítás költsége</i>	<i>9 394</i>
<i>Ebből: távhő költsége</i>	<i>5 966</i>
<i>Ebből: kazánüzemeltetés költsége</i>	<i>5 473</i>
<i>Ebből: posta, telefon, internet</i>	<i>7 867</i>
<b>Összesen</b>	<b>315 071</b>

## Igénybevett szolgáltatások ágazatonkénti részletezése

*adatok E Ft-ban*

Ágazat	Igénybevett szolgáltatások összege	Megoszlás %-ban
Lakáskezelési ágazat	97 789	31,0%
Nem lakás, üzlet bérbeadási tevékenység	55 856	17,7%
Külsős, vállalkozási tevékenység	3 868	1,2%
Egyéb tevékenység	99 201	31,5%
Központi általános költség	42 506	13,5%
Társasházkezelés	2 359	0,7%
Vagyonkezelési tevékenység	10 534	3,3%
Téglás u. 5. sz. bérbeadási tevékenység	2 958	0,9%
<b>Összesen</b>	<b>315 071</b>	<b>100,0 %</b>

**V. Személyi jellegű ráfordítások:** a bérköltség **334 022 E Ft**, a személyi jellegű egyéb kifizetés 20 265 E Ft és a bérjárulékok 55 300 E Ft együttes összege. A személyi jellegű ráfordítások összértéke a bázisértékhez képest 9,9 %-kal növekedett.

**VI. Értékcsökkenési leírás:** összege **41 724 E Ft**, amely megegyezik az előző évvel. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.

**VII. Egyéb ráfordítások:** összege **40 032 E Ft**, bázis értéktől 18,2 %-kal tér el.

Jellemzően felmerült egyéb ráfordításként elszámolt tételek: az értékesítésre került tárgyi eszközök nyilvántartás szerinti értéke 1 507 E Ft, káreseményekkel, kötbérrel kapcsolatban 1 186 E Ft, egyéb támogatás 183 E Ft, elszámolt értékvesztés 8 840 E Ft, adók egyéb ráfordításként 28 315 E Ft.

**A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: 37 552 E Ft.**

**B) Pénzügyi műveletek eredménye: -3 283 E Ft.**

**Pénzügyi műveletek bevételeinek értéke összesen: 59 E Ft.** A lekötött betétek után realizált kamatok értéke 59 E Ft.

Pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke: 3 342 E Ft, mely az OTP Bank Nyrt-től felvett hosszú lejáratú hitel 2018. évi kamata.

C) Adózás előtti eredmény: 34 269 E Ft.

X. Adófizetési kötelezettség: Társasági adó összege 3 409 E Ft.

D) Adózott eredmény: 30 860 E Ft.

**Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat**

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2018. évi 30 860 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és abból a Társaság a saját tulajdonú Mátis u. 10. szám alatti felújítását finanszírozza.

**Előző évek helyesbített adózás előtti eredménye: 69 215 E Ft.**

**Adózott eredménye: 62 986 E Ft.**

**Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat**

Az előző évekre tekintettel 2018. december 27-én kiutalt 69 215 E Ft adózás előtti eredményt, mely a 2016. évi -58 441 E Ft üzemi eredményű és a 2017. évi -40 780 E Ft veszteséget realizáló lakáságazat elismert költség tételeinek többlet kompenzációja volt, tekintettel arra, hogy a Kft. az üzletvagyon állományból finanszírozta az önkormányzati tulajdonú lakáságazatot, a helyesbítés eredményeként keletkezett 62 986 E Ft adózott eredményből szintén a Mátis u 10. szám alatti tömbház felújítását finanszírozza.

## CASH FLOW kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

2018. évben **252 677 E Ft** pénzeszköz csökkenés következett be a 2017. december 31-i állományához képest.

**A működési cash flow értéke** 2018. évben -26 677 E Ft volt. Legfontosabb összetevőként az adózás előtti eredményt és az értékesítések pénzügyi hatását emelném ki, valamint az aktív időbeli elhatárolás hatása is befolyásolt a szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változását. Továbbá pozitívként kiemelendő tényező, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó vevőállomány kis mértékben emelkedett. Az előző év időszakában a Kft. kiemelkedő pénzügyi eredményt realizált, melynek hatására pozitív cash-flow termelésére volt képes.

**A befektetési cash flow értéke** 2018. évben -259 885 E Ft értékben hatott csökkentőleg a befektetett eszköz beszerzés a pénzállományra, értékesítés összege, valamint a Mátis u. 10. szám alatti felújítás értéke.

**A finanszírozási cash flow értéke** 2018. évben 33 885 E Ft. A pénzeszköz állományt az elektromos gépjármű beszerzése kapcsán visszafizetett lízing csökkentette, valamint 69 215 E Ft értékű véglegesen kapott lakásbérbeadási jogok végrehajtásához kapcsolódó támogatás növelte. Csökkentőleg hatott 34 000 E Ft értékben a Téglás u. 5. szám alatti ingatlan beruházáshoz felvett hitel tőketörlesztő részlete.

## Tájékoztató jellegű kiegészítések

### I. Létszámhelyzet bemutatása

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér E Ft	Személyi jellegű kifizetés E Ft	Bér-járulékok E Ft
<b>Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás</b>				
Fizikai	26,88	72 378	3 893	15 239
Szellemi	37,90	154 656	14 703	34 886
<b>Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás</b>				
Fizikai	2,42	6 317	252	1 325
Szellemi	6,23	14 834	1 120	2 469
További munkaviszonyban állók		6 431	324	845
<b>Állományba nem tartozók</b>				
(FB tag, megbízásos jogviszony)		3 840		806
<b>Foglalkoztatottak összesen</b>	<b>73,43</b>	<b>258 457</b>	<b>20 265</b>	<b>55 300</b>

A Társaság éves statisztikai állományi létszáma 2018. évben **73,43 fő**, mely a bázis időszakhoz viszonyítva nem változott (2017. évben 73,82 fő volt).

A statisztikai létszám összetétele: 39,9 % fizikai dolgozó, 60,1 % szellemi foglalkozású.

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó járandóságainak összegét 2018. évre az alábbi táblázat tartalmazza:

	<i>adatok Ft-ban</i>
Vezető tisztségviselők díjazása (bruttó munkaviszony)	37 897 616 Ft
Könyvvizsgáló díjazása (nettó számlás)	2 400 000 Ft
Felügyelő bizottság díjazása (bruttó egyéb jogviszony)	3 840 000 Ft

### II. 2018. évi környezetvédelmi információk

A Kft 2018. évben is betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat.

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

A talajterhelési díj bevallása és megfizetése megtörtént.

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

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

A kommunális hulladékot és a papírhulladékot a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt. és a Duna-Tisza közti Hulladékkezelő Nonprofit Kft. szállíttatja el.

*adatok Ft-ban*

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	166 481	166 481	0

Az előző évekhez képest jelentősen megnövekedett elszállított mennyiséget a felújításokhoz (Mátis Kálmán utca 10. – 45 101 liter, Rákóczi utca 34. – 7 680 liter) kapcsolódó hulladék indokolja összesen 52 781 liter, ezen felül rendkívüli szállítás megrendelése történt a Petőfi Sándor utca 18-20. épületeknél, mennyisége 6 600 liter volt.

A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek:

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2018. évben: 2 276 807 Ft.

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

### III. Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére kölcsön, előleg juttatására 2018. évben nem került sor.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A 2018. évi hatósági ellenőrzés nem volt.
- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal alátámasztottak.
- A könyvvizsgáló a tárgyévi üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó, adótanácsadói és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat nem végzett a Kft. számára.
- A Kft. ellen peres ügy nincs folyamatban.
- A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége.
- A társaságnak kutatás és a kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége nem merült fel.
- A Kft-nek függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs.

## Összegzés

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

A társaságnál 2018. évben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Számviteli hiányosságot sem a tulajdonosi ellenőrzés, sem hatóság nem állapított meg.

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

A Kiegészítő melléklet és az Üzleti jelentés csatolt táblázatai a Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazzák, és valós képet mutatnak a Kft. 2018. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

Kecskemét, 2019. március 29.



Minda Imre László  
Ügyvezető Igazgató



**Táblázatok**  
**a 2018.évi kiegészítő melléklethez**

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



## VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI ARÁNYMUTATÓK

### Jövedelmezőségi mutatók

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. ROE-Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Saját tőke	30 860	1 405 541	2,20%
2. ROA-Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Összes eszköz	30 860	2 331 594	1,32%
3. ROS-Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Nettó árbevétel+Egyéb bevételek	30 860	931 157	3,31%
4. Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye/Összes eszköz	37 552	2 331 594	1,61%
5. Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Személyi jellegű ráfordítás	30 860	334 022	9,24%
6. Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott Eredmény/Átlagos állományi létszám	30 860	74	41702,70%
7. Élőmunka termelékenység	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	840 066	74	11 352
8. Eredmény szerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye/Adózás előtti eredmény	37 552	34 269	109,58%

### Hatékonyági mutatók

Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. Összes eszköz forgása	Nettó Árbevétel/Összes Eszköz	840 066	2 331 594	36%
2. Forgó eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Forgóeszközök-Értékpapírok	840 066	288 249	291%
3. Befektetett eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Befektetett eszközök	840 066	1 967 699	43%
4. Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása/Nettó Árbevétel) x 365	57 872	840 066	25,14
5. Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók +Váltótartozások/Anyagjellegű ráfordítások) x 365	62 213	505 350	44,93

### Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók

Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke/Összes eszköz	1 405 541	2 331 594	60,28%
2. Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek/Összes eszköz	485 038	2 331 594	20,80%
3. Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök-Rövid lej.kötelezettségek)/Forgóeszközök	59 025	288 249	20,48%
4. Likviditási mutató	Forgóeszközök/Rövid lej.kötelezettségek	288 249	229 224	125,75%
5. Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lej. Kötelezettségek	287 264	229 224	125,32%
6. Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény+ÉCS+Hosszú lej.hitelek kamatai)/ (Hosszú lej.hitelek törlesztése+Hosszú lej.hitelek kamatai)	75 926	46 427	163,54%
7. Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev.eredmény/Fizetett kamatok	37 552	3 342	1123,64%
8. Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	485 038	2 331 594	20,80%

### Egyéb mutatók

Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. Rövid.lej.hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej.hitelek/Forgóeszközök	43 085	288 249	14,95%
2. Rövid.lej.hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej.hitelek/Nettó árbevétel	43 085	840 066	5,13%
3. Tőke visszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény/Saját tőke	30 860	1 405 541	2,20%

**BEFEKTETETT ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNY VÁLTOZÁSA**
*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	Nyitó állomány	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány 2018.12.31.
		Aktiválás	Egyéb	Értékesítés	Egyéb	
		Tárgyévi	ÉCS	kivezetés		
Immateriális javak	12 591	82			184	12 488
Ingatlanok	937 595	12 000	41 586		2 230	988 950
Földterület	18 661					18 661
Apportba kapott ingatlanok	23 261	16 710				39 971
Apportba kapott ingatlan telekrésze	6 020	5 190				11 210
Téglás u.5. A,B,C Földterület	51 480					51 480
Téglás u.5. A, B,C lakóingatlan	455 292					455 292
Téglás u.5.parkoló	478		13			491
Kerékpártároló	3 237					3 237
Vagyonkezelésbe átvett földterület	125 417				10 013	115 404
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	11 801					11 801
Idegen ingatlanon végzett felújítás	2 029					2 029
Műszaki gépek, berendezések	70 343	2 046		548	1 109	70 732
Egyéb berendezések, felszerelések	65 836	3 193		2	866	68 161
Befejezetlen beruházások	4 485	22 528			22 541	4 472
Felújítás	14 588	21 070	478 109		35 962	477 805
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>1 803 114</b>	<b>82 819</b>	<b>519 708</b>	<b>550</b>	<b>72 905</b>	<b>2 332 185</b>
Immateriális javak	10 677	896			143	11 430
Ingatlanok	211 827	19 330			723	230 433
Földterület	0					0
Apportba kapott ingatlanok	1 894	641				2 535
Apportba kapott ingatlan telekrésze	0					0
Téglás u.5. A,B,C Földterület	0					0
Téglás u.5. A, B,C lakóingatlan	21 345	9 106				30 450
Téglás u.5.parkoló	0					0
Kerékpártároló	203	162				365
Vagyonkezelésbe átvett földterület	0					0
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	3 233	236				3 469
Idegen ingatlan felújítása	82	41				123
Műszaki gépek, berendezések	61 726	3 238		548	1 109	63 308
Egyéb berendezések, felszerelések	46 514	8 075		2	866	53 721
Befejezetlen beruházások						0
Felújítás						0
<b>Értékcsökkenés összesen</b>	<b>357 501</b>	<b>41 725</b>	<b>0</b>	<b>550</b>	<b>2 841</b>	<b>395 833</b>
Immateriális javak	1 914	-814	0	0	41	1 058
Ingatlanok	725 768	-7 330	41 586	0	1 507	758 517
Földterület	18 661	0	0	0	0	18 661
Apportba kapott ingatlanok	21 367	16 069	0	0	0	37 436
Apportba kapott ingatlan telekrésze	6 020	5 190	0	0	0	11 210
Téglás u.5. A,B,C Földterület	51 480	0	0	0	0	51 480
Téglás u.5. A, B,C lakóingatlan	433 947	-9 106	0	0	0	424 842
Téglás u.5.parkoló	478	0	13	0	0	491
Kerékpártároló	3 034	-162	0	0	0	2 872
Vagyonkezelésbe átvett földterület	125 417	0	0	0	10 013	115 404
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	8 568	-236	0	0	0	8 332
Idegen ingatlan felújítás	1 947	-41	0	0	0	1 906
Műszaki gépek, berendezések	8 617	-1 192	0	0	0	7 424
Egyéb berendezések, felszerelések	19 322	-4 882	0	0	0	14 440
Befejezetlen beruházások	4 485	22 528	0	0	22 541	4 472
Felújítás	14 588	21 070	478 109	0	35 962	477 805
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>1 445 613</b>	<b>41 094</b>	<b>519 708</b>	<b>0</b>	<b>70 064</b>	<b>1 936 352</b>

**Aktív időbeli elhatárolások  
2018. december 31. fordulónapon**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2017. év tény	2018. év	Index %-ban
Áramdíj, bérleti díj, gázdíj, szolgáltatási díj	47	875	1861,7%
Kecskeméti Lapok könyvelési díj	65	65	100,0%
Rehabilitáltak támogatása	572	0	0,0%
Üzletek elhatárolt bérleti díja	1 424	280	19,7%
Lestár üzemeltetés	5 908	0	0,0%
Tankerületi központ bevétel	0	1 448	
Vagyonkezelési tevékenység III.-IV.név.	8 843	0	
Megbízási díj Homokbánya	1 660	1 660	100,0%
Üres lakások támogatás	0	56 704	
TOP lakásfelújítások	0	5 740	
Megrendelésre végzett munkák	0	4 836	
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>18 519</b>	<b>71 608</b>	<b>386,7%</b>
Előfizetési díjak	280	337	120,4%
Biztosítások	1 428	1 847	129,3%
Könyvvizsgálat	400	400	100,0%
Hirdetési díj	0	5	
Tagdíj	0	9	
Parkolási bérletek	0	1 366	
Csekkes számlanyomtatvány	0	62	
Bérleti díj	11	12	109,1%
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>2 119</b>	<b>4 038</b>	<b>190,6%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás összege</b>	<b>20 638</b>	<b>75 646</b>	<b>366,5%</b>

**Passzív időbeli elhatárolások**  
**2018. december 31. fordulónapon**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2017. év tény	2018. év	Index %-ban
Költségalapú bérlakások lakbér elhatárolása	22 950	12 853	56,0%
Téglás u.5.bérbeadása során egyösszegű befizetések	3 823	3 254	85,1%
Téglás u.5/BC .bérlőkijelölési jog	50 000	35 000	70,0%
Közmű kiépítése	0	0	
Közfoglalkoztatotti bértámogatás	158	0	0,0%
Bérlőkijelölési jog 10 évre	228 000	228 000	100,0%
Üzletek 2019. január havi bérleti díja	13 286	16 730	125,9%
Üres lakások támogatás	0	4 546	
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>318 217</b>	<b>300 383</b>	<b>94,4%</b>
Áram számlák	983	905	92,1%
Vízdíj	1 181	911	77,1%
Gázdíj	5 344	4 694	87,8%
Közös költség	176	107	60,8%
Postaköltség	190	231	121,6%
Telefon, internet	142	157	110,6%
Takarítás díja	932	547	58,7%
Gondnoki feladat, ügyintézés díja	132	287	217,4%
Vagyongazdálkodási tevékenység díja	450	350	77,8%
Adatfeldolgozás,másolás	0	30	
Bérleti díj	167	0	0,0%
Ügyvédi díj	0	957	
Biztonsági szolgálat díja	0	930	
Karbantartási költség	254	10 249	4035,0%
LIBRA használat	800	0	0,0%
Könyvvizsgálat díja	0	0	
Homokbánya lakbér	5 353	4 889	91,3%
Vagyongazdálkodási modul	170	0	0,0%
Munkavédelmi szolgáltatás	0	180	
Szemét- és értékszállítás	0	239	
Hirdetés	20	0	0,0%
Energetikai tanúsítvány	0	1 875	
Egyéb szolgáltatások	0	662	
Kazán felügyelet	3 061	0	0,0%
Táppénz munkáltatót terhelő része	0	123	
Prémium + járulék	10 567	15 355	145,3%
Tankerületi központ kiadás	0	1 393	
Szoftverhasználati díj	0	78	
Szabadság tér tető javítás	1 750	0	0,0%
Üzemanyagköltség	0	256	
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>31 672</b>	<b>45 405</b>	<b>143,4%</b>
Rákóczi út 18,20,26 projekt	42 934	41 979	97,8%
Kéttemplomköz projekt	53 450	52 323	97,9%
Elektromos autó e-Mobilitás	1 351	925	68,5%
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>97 735</b>	<b>95 227</b>	<b>97,4%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>447 624</b>	<b>441 015</b>	<b>98,5%</b>

**Társasági adó elszámolás  
2018. év Tény**

	<i>adatok E Ft-ban</i>
<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>34 269</b>
<b>Adóalapot módosító tételek</b>	
<b>1.) Csökkentő tételek (TAO tv. 7.§)</b>	
Társasági adótörvény szerinti ÉCS, eszköz kivezetés	39 941
Terven felüli értékcsökkenés visszaírás	0
Tárgyi eszköz állományból történő kivezetése	1 507
Lekötött tartalékba történő átvezetés	0
Értékvesztés visszaírása	5 673
Önellenőrzés során megállapított adóévi bevételként elszámolt összeg	1 680
Fejlesztési tartalék képzés	0
Adomány igazolt összege	20
<b>Csökkentő tételek összesen</b>	<b>48 821</b>
<b>2.) Növelő tételek</b>	
Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszköz kivezetés	41 724
Tárgyi eszköz állományból történő kivezetése	1 507
Nem a váll.érdekében felmerült költségek (helyesbítések, kivezetések):	397
Értékvesztés (vevőkövetelésre)	8 799
Jogerős határozatban megállapított bírság	0
Kötbér fizetési kötelezettség, fizetett késedelmi kamat	0
<b>Növelő tételek összesen</b>	<b>52 427</b>
<b>Társasági adóalap (AEE-1.+2.)</b>	<b>37 875</b>
Társasági adófizetési kötelezettség 9%	3 409
Befizetett előlegek	5 850
Kötelezettség	-2 441
<b>Adózott eredmény</b>	<b>30 860</b>

**Társasági adó elszámolás**  
**Előző évi TAO önellenőrzés**

adatok E Ft-ban

<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>69 215</b>
<b>Adóalapot módosító tételek</b>	
<b>1.) Csökkentő tételek (TAO tv. 7.§)</b>	
Társasági adótörvény szerinti ÉCS, eszköz kivezetés	0
Terven felüli értékcsökkenés	0
Értékvesztés visszaírása	0
Fejlesztési tartalék képzés	0
Behajthatatlan követelés	0
Adomány igazolt összege	0
<b>Csökkentő tételek összesen</b>	<b>0</b>
<b>2.) Növelő tételek</b>	
Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszközkivezetés	0
Nem a váll. érdekében felmerült költségek (helyesbítések, kivezetések):	0
Értékvesztés (vevőkövetelésre)	0
Kivezetett TE KSZÉ:	0
Adóhatóság, TB szerv által kiszabott bírság, kötbér, késedelmi kamat	0
Adóell, önell.során felmerült ktg:	0
<b>Növelő tételek összesen</b>	<b>0</b>
<b>Társasági adóalap (AEE-1.+2.)</b>	<b>69 215</b>
<b>Társasági adófizetési kötelezettség 9%</b>	<b>6 229</b>
<b>Befizetett előlegek</b>	<b>0</b>
<b>Kötelezettség</b>	<b>6 229</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>62 986</b>

**Cash Flow kimutatás**  
**2018. év**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2017. év Tény	2018. év Tény
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)</b>	<b>302 165</b>	<b>-26 677</b>
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	-55 984	103 484
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	41 491	41 724
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás vevő ±	15 189	3 126
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-546	1 520
6. Szállítói kötelezettség változása ±	13 168	31 883
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	93 906	-85 550
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	224 099	-6 615
9. Vevőkövetelés változása ±	-4 502	-8 184
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	-4 353	-43 419
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-18 058	-55 008
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-2 245	-9 638
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)</b>	<b>-61 431</b>	<b>-259 885</b>
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-61 977	-259 913
15. Befektetett eszközök eladása +	546	28
16. Kapott osztalék, részesedés +		
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)</b>	<b>29 817</b>	<b>33 885</b>
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +		
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +		
19. Hitel és kölcsön felvétele +	4 416	
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +		
21. Végrelegesen kapott pénzeszköz +	62 392	69 215
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-34 000	-35 330
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-146	
26. Végrelegesen átadott pénzeszköz -		
27. Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	-2 845	
<b>IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)</b>	<b>270 551</b>	<b>-252 677</b>