



Cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

Adószám: 11031600-2-03

Statisztikai számjel: 11031600 6820 113 03

**ÉVES BESZÁMOLÓ**  
**A TÁRSASÁG**  
**2013. évi**  
**TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

**2014. február 15.**

## Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő mellékletéhez:

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 adóalap kimunkálása
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. A társaság költségeinek alakulása

Könyvvizsgálói jelentés

Teljességi nyilatkozat

Felügyelőbizottság határozat tervezete

---

## Vezetői összefoglaló a 2013. évi pénzügyi és szakmai beszámolóhoz

A társaság 2013. 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, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges működtetése, illetve hasznosítása. Jelentős feladatunk a közbeszerzési eljárás keretében elnyert 14 önkormányzati intézmény 130 telephelyének karbantartási tevékenysége, amelyet konzorciumi együttműködés keretében végzünk. Tevékenységeink közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása. 2013. évben 1441 önkormányzati lakás és 16 egyéb bérlemény, 112 üzlet és garázs kezelését, valamint 36 társasházban 1069 lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviseletét láttuk el. Fontos feladatunk volt 2013-ban is az önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása.

A KIK-FOR Kft. 2013. évi üzletmenetének legfontosabb információi:

2013. évben jelentős változások voltak a felsővezetés körében. Április 1-jétől új ügyvezető igazgató került kinevezésre, július 1-jétől a gazdasági igazgató nyugdíjba távozott.

A társaság **adózás előtti eredménye 14 206 E Ft**, a gazdálkodás éves eredménye 15,3 %-kal haladja meg a tervezettet.

A **tőke hatékonysága (ROE) 2,1 %**. Bázisévben ez az adat 2,8 % volt. Figyelembe szükséges azt is venni, hogy 2013. évben a nyereségességet a meglévő ingatlanvagyon hatékonyabb kihasználásával és gazdaságos többletfeladatok felvállalásával érte el a társaság. Bázisévben a KIK-FOR Kft. eredményeit üzleti vagyonának értékesítéséből realizálta.

**Az eszközhatékonysági mutató (ROA) - az adózás előtti eredmény és az eszközök aránya- 1,2 %**. A 2012. évi érték 2 % volt. A vállalat teljes eszközállománya által átlagosan biztosított hozam változásának oka, hogy a tárgyi eszközök állománya között nyilvántartásba került a várostól vagyongazdálkodásba átvett ingatlanok értéke. E tevékenységből azonban eredmény nem realizálható, torzítóan hat a mutatószám alakulására.

Az **EBITDA mutató - üzemi eredmény + értékcsökkenés- a 2012. évi 45 147 E Ft-ról 2013. évben 46 982 E Ft-ra növekedett, vagyis a tevékenység jövedelemtermelő képessége javult.**

Az **értékesítés nettó árbevétele 2013-ban 813 049 E Ft** volt, ez 60 534 E Ft-tal növekedett az előző évhez képest.

**Anyagjellegű ráfordítások összege: 448 276 E Ft**, ez 9,2 %-kal magasabb a 2012. évinél. A növekmény legfőbb tétele 37 610 E Ft értékben az igénybevett szolgáltatások értékének emelkedése, mely az intézmények többlet felújítási feladatainak ellátásához igénybevett szolgáltatásokat tartalmazza.

**Személyi jellegű ráfordítások összértéke 290 024 E Ft**, a szigorú gazdálkodás eredményeként a bázisértéknek 96,8 %-a.

Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám 2013-ban 88 fő** volt, mely 1 fő csökkenést jelent a 2012. évi adathoz képest.

Az év során a **cég fizetőképessége folyamatosan javult**. A kifizetések szigorított ellenőrzése, a költségtakarékos munkavállalói szemlélet bevezetése, a tartozásokat felhalmozó vevők ellen hozott szankciók hatására az I. negyedév végi „- 46 870” E Ft pénzállomány ellentételezésére felvett folyószámla hitel visszafizetése megtörtént, az **év végére 38.345 E Ft szabad pénzeszköz realizálódott. A stabil pénzügyi helyzet folyamatosan fenntartható.**

**A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) követelés állomány** a 2012. évi 87 051 E Ft-ról 2013. év végére **81 185 E Ft-ra** javult. Nagy eredményként értékelhetjük, hogy a bentlakó bérlők egy év távlatában felhalmozott tartozása csökkent 2013. évben, a következetes behajtási tevékenység eredményeképpen. Ez évben meg tett intézkedések:

- A fogyasztási helyek ellenőrzése 2013. évben 100 %-ban megvalósult,
- Kezdeményezzük a kiköltözött lakók felkutatását, tartozásuk megfizetését,
- Szigorítottuk a nagy tartozást felhalmozó Fogyasztóknál alkalmazott eljárásokat. Felszólító levelekben hívjuk fel a figyelmet arra, hogy amennyiben nem történik meg a befizetés, jogi eljárás keretében érvényesítjük követelésünket
- Nem teljesítés esetén fizetési meghagyást kezdeményeztünk,
- Megelőlegezzük a végrehajtási költségeket.

2013. évben mindösszesen **115 408 E Ft-ot költöttünk a kezelésünkben lévő ingatlan vagyon karbantartására**, mely a bázisértéket 20,3 a %-kal haladta meg, a tervezetthez képest a növekedés 15,4 %-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 társaság 2012. évi eredményét (17 791 E Ft-ot) - tulajdonosi elvárásként - az üzletvagyon korszerűsítésére, üzletportálok felújítására fordította.

A lakásbérbeadási ágazat bevételei jelenleg fedezetet nyújtanak a lakásingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és a karbantartási feladatainak ellátására. A feladatok minőségibb ellátásához, a halaszthatatlan állagmegóvó karbantartások, valamint a felújítások kivitelezéséhez 2015. évben szükségessé válik a lakbér módosítása, minimum az elmúlt évek inflációs hatása szerint.

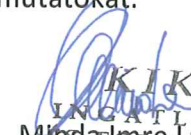
A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. **A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 232 071 E Ft, amely az átadott földterületekkel kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik. Egyéb kötelezettségünk az év végén 18 161 E Ft értékben a Homokbányai bérlakások szerződés szerinti beszedett esedékes bérleti díjai, amelyet pénzügyileg az év során folyamatosan rendezünk.**

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 11 féle adó címen mintegy 210 468 E Ft-ot fizet be a központi költségvetésbe, míg a befizetett helyi adó összege 15 178 E Ft.

Ennek eredményeként 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, 2013. február 15.

  
**KIK-FOR**  
 INGATLANKEZELŐ  
 MINDA LÁSZLÓ  
 KÖZTARTÓZÁSMENTES KFT.  
 6000 Kecskemét, J. krt. 14.  
 Ügyvezető igazgató  
 1.

2013. éves mérleg

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2012.	Előző év(ek) korrekciója	Tény 2013.	Index % bázishoz
a	b	c	d	e	f
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 17. sorok)</b>	<b>859 096</b>		<b>978 375</b>	<b>113,9%</b>
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	621		494	79,5%
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	Vagyoni értékű jogok	621		494	79,5%
06.	Szellemi termékek				
07.	Üzleti vagy cégérték				
08.	Immateriális javakra adott előlegek				
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 16. sorok)	<b>845 347</b>		<b>964 937</b>	<b>114,1%</b>
11.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	784 889		941 097	119,9%
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 637		12 516	107,6%
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 415		8 307	88,2%
14.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	38 754		2 931	7,6%
15.	Beruházásokra adott előlegek	652		86	13,2%
16.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése				
17.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (18. - 23. sorok)	<b>13 128</b>		<b>12 944</b>	<b>98,6%</b>
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	828		644	77,8%
22.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
23.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése				
24.	<b>B. Forgóeszközök (25. + 31. + 36. + 41. sorok)</b>	<b>139 192</b>		<b>176 754</b>	<b>127,0%</b>
25.	I. KÉSZLETEK (26. - 30. sorok)	2 021		1 764	87,3%
26.	Anyagok	2 021		1 764	87,3%
27.	Befejezetlen termelés és félkész termékek				
28.	Késztermékek				
29.	Áruk				
30.	Készletekre adott előlegek				
31.	II. KÖVETELÉSEK (32. - 35. sorok)	<b>133 608</b>		<b>136 645</b>	<b>102,3%</b>
32.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	132 367		131 742	99,5%
33.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
34.	Váltókövetelések				
35.	Egyéb követelések	1 241		4 903	395,1%
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)	<b>3 563</b>		<b>38 345</b>	<b>1076,2%</b>
42.	Pénztár, csekkok	46		329	715,2%
43.	Bankbetétek	3 517		38 016	1080,9%
44.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (45 - 47. sorok)</b>	<b>25 779</b>		<b>24 480</b>	<b>95,0%</b>
45.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	20 806		22 199	106,7%
46.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	4 973		2 281	45,9%
47.	Halasztott ráfordítások				
48.	<b>ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (01. + 24. + 44. sorok)	<b>1 024 067</b>		<b>1 179 609</b>	<b>115,2%</b>

2013. éves mérleg

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban			
		Előző év 2012. c	Előző év(ek) korrekciója d	Tény 2013. e	Index % bázishoz f
49.	<b>D. Saját tőke (50. + 52. + 53. + 54. + 55. + 56 + 57. sorok)</b>	<b>639 891</b>		<b>653 570</b>	<b>102,1%</b>
50.	I. JEGYZETT TŐKE	502 890		502 890	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	91 691		109 484	119,4%
55.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
56.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK				
57.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	17 791		13 677	76,9%
58.	<b>E. Céltartalékok (59.- 61. sorok)</b>				
59.	Céltartalék a várható kötelezettségekre				
60.	Céltartalék a jövőbeni költségekre				
61.	Egyéb céltartalék				
62.	<b>F. Kötelezettségek (63. + 66. + 74. sorok)</b>	<b>300 649</b>		<b>444 585</b>	<b>147,9%</b>
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)	<b>119 338</b>		<b>235 267</b>	<b>197,1%</b>
67.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
68.	Átváltoztatható kötvények				
69.	Tartozások kötvénykibocsátásból				
70.	Beruházási és fejlesztési hitelek				
71.	Egyéb hosszúlejáratú hitelek				
72.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
73.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	119 338		235 267	197,1%
74.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (75. - 82. sorok)	<b>181 311</b>		<b>209 318</b>	<b>115,4%</b>
75.	Rövid lejáratú kölcsönök				
76.	- ebből: az átváltoztatható kötvények				
77.	Rövid lejáratú hitelek				
78.	Vevőktől kapott előlegek			55 000	
79.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	102 732		88 221	85,9%
80.	Váltótartozások				
81.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
82.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	78 579		66 097	84,1%
83.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (84. - 86. sorok)</b>	<b>83 527</b>		<b>81 454</b>	<b>97,5%</b>
84.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	19 197		10 683	55,6%
85.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	16 708		24 014	143,7%
86.	Halasztott bevételek	47 622		46 757	98,2%
87.	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b> <b>(49. + 58. + 62. + 83. sorok)</b>	<b>1 024 067</b>		<b>1 179 609</b>	<b>115,2%</b>

**Eredménykimutatás 2013. év**  
**(Összköltség eljárással)**

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	Előző év 2012.	Előző év(ek)	Tény 2013.	Index % bázishoz	
a	b	c	d	e	f	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	752 515		813 049	108,0%	01.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					02.
I.	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)</b>	<b>752 515</b>		<b>813 049</b>	<b>108,0%</b>	<b>03.</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása					04.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	3 088		1 905	61,7%	05.
II.	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)</b>	<b>3 088</b>		<b>1 905</b>	<b>61,7%</b>	<b>06.</b>
III.	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>40 154</b>		<b>5 804</b>	<b>14,5%</b>	<b>07.</b>
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		2805		08.
05.	Anyag- és energiaköltség	113 969		107 223	94,1%	09.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	275 789		318 720	115,6%	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	6 712		7 924	118,1%	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	265		276	104,2%	12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13 931		14 133	101,5%	13.
IV.	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)</b>	<b>410 666</b>		<b>448 276</b>	<b>109,2%</b>	<b>14.</b>
10.	Béreköltség	215 977		214 370	99,3%	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 960		14 477	85,4%	16.
12.	Bérfjárulékok	66 705		61 177	91,7%	17.
V.	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)</b>	<b>299 642</b>		<b>290 024</b>	<b>96,8%</b>	<b>18.</b>
VI.	Értékcsökkenési leírás	21 241		24 836	116,9%	19.
VII.	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>40 302</b>		<b>35 476</b>	<b>88,0%</b>	<b>20.</b>
VII/a.	Ebből: értékvesztés	6 110		4 840	79,2%	21.
	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>23 906</b>		<b>22 146</b>	<b>92,6%</b>	<b>22.</b>
A.	(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	465		117	25,2%	27.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			28		28.
VIII.	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)</b>	<b>465</b>		<b>145</b>	<b>31,2%</b>	<b>29.</b>
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése					30.
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 670		3 490	95,1%	31.
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése					32.
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	526		15	2,9%	33.
IX.	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. ± 20. + 21.)</b>	<b>4 196</b>		<b>3 505</b>	<b>83,5%</b>	<b>34.</b>
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)</b>	<b>-3 731</b>		<b>-3 360</b>	<b>90,1%</b>	<b>35.</b>
C.	<b>SZOKASOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+-A +-B)</b>	<b>20 175</b>		<b>18 786</b>	<b>93,1%</b>	<b>36.</b>
X.	Rendkívüli bevételek	163		865	530,7%	37.
XI.	Rendkívüli ráfordítások			5 445		38.
D.	<b>RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X. - XI.)</b>	<b>163</b>		<b>-4 580</b>	<b>-2809,8%</b>	<b>39.</b>
E.	<b>ADOZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C +-D)</b>	<b>20 338</b>		<b>14 206</b>	<b>69,8%</b>	<b>40.</b>
XII.	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>2 547</b>		<b>529</b>	<b>20,8%</b>	<b>41.</b>
F.	<b>ADOZOTT EREDMÉNY (+-E - XII.)</b>	<b>17 791</b>		<b>13 677</b>	<b>76,9%</b>	<b>42.</b>
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					43.
23.	Jóváhagyott osztalék és részesedés					44.
G.	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F + 22. - 23.)</b>	<b>17 791</b>		<b>13 677</b>		<b>45.</b>

**KIK-FOR**  
INGATLANKEZELŐ  
ÉS FORGALMAZÓ KFT.  
6000 Kecskemét, Csányi J. kr. 14.

1.

Minda Imre László  
ügyvezető igazgató

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

### a Kecskeméti Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság. 2013. 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, cégszerű adatok:**

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 : Dr. Zombor Gábor polgármester

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

Weblap : [www.kikfor.hu](http://www.kikfor.hu)

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

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

Egyéb kiemelt tevékenységek:

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

**Jelenlegi tőzrész : 502 890 E Ft**

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

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

A Kft. kettős könyvvizetésre kötelezett. Vállalkozási tevékenységéből származó éves nettó árbevétele két egymást követő üzleti év átlagában meghaladja a 200 M Ft-ot, így az éves beszámoló könyvvizsgálatra is kötelezett.



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

Kovácsné Bordás Gabriella bejegyzett könyvvizsgáló (MKVK 002185)

A vállalkozás képviselőjére jogosult : Minda Imre László ügyvezető igazgató, önállóan  
lakóhelye : Kecskemét, Sáfrány u.3.

illetve Dobos Andrea és Losonczy László együttesen.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:  
Dobos Andrea (mérlegképes könyvelő)

Kecskemét, Alkony u.34.

PM regisztrációs száma : 183651

A 2013. december 31-i mérlegfőösszeg: 1 179 609 E Ft, amely 115,2 %-a az előző évi értéknek. 2013-ban a cég összes bevételeinek (nettó árbevétel, egyéb, pénzügyi és rendkívüli bevételek) – 819 863 E Ft-nak – 22 %-a lakás ágazat, 21 %-a üzlet ágazat, 36%-a intézmény karbantartás, 21 % egyéb tevékenység (társasház kezelés, homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatása, egyéb ingatlanok bérbeadása), 1 % vagyonezelési tevékenység.

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

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

#### **A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2013. december 31-én:**

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos,  
KIK-FOR Kft, mint 100 %-os önkormányzati tulajdonú társaság.  
valamint a közvetlenül szerződéses kapcsolatban lévő társaságok:  
Kecskeméti Városfejlesztő Kft., Kecskemét, Csányi J. krt. 14.  
Kecskeméti Városgazdasági Kft., Kecskemét, Béke fasor 71/A.  
Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft, Kecskemét, Akadémia krt. 4.  
Bácsvíz Zrt. Kecskemét Izsáki út 13.  
Az önkormányzat egyes intézményei

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

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

- a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése,
- a cég tulajdonában lévő üzletek és egyéb bérlemények nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,
- egyéb gazdálkodási feladatok ellátása,
- az önkormányzati földterületek vagyonezelői feladatainak végrehajtása,
- az önkormányzati intézmények karbantartási tevékenysége.

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

### **A vállalkozás számviteli politikájának fő vonásai:**

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

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

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

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

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

**A mérleg fordulónapja: december 31.**

**A mérlegkészítés időpontja: február 15.**

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

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

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

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

Társaságunk az „**Eredménykimutatás**”-t **összköltség eljárással** készíti el.

A Kft. a költségeit az 5-ös számlaosztályban - költségnemek szerint - számolja el. Az éves beszámoló összeállítása érdekében a társaság a mérlegsémához igazodó számlarendet használ.

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

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

### **Amortizációs politika**

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

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

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

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

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

## **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 általánosan 33 %-os leírási kulcsot alkalmaztunk.

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

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

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

**Készletek értékelése:** A társaság az év végi készletét beszerzési áron tartja nyilván.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Szállítóállományként** vesszük figyelembe azokat az üzemeltetéshez és a beruházásokhoz kapcsolódó beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2013. évi, és a mérlegkészítés időpontjáig beérkezik.

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

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

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

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

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

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

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

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

A vagyonkezelési joggal átvett ingatlanokat az eszközök között tartjuk nyilván, a felmerült gazdasági eseményeket könyveljük és a beszámoló kiegészítő mellékletében külön szerepeltetjük. A földterületekről a tárgyévet követő február 15-ig leltárt készítünk, melyet felelősségi nyilatkozattal ellátva a tulajdonos felé továbbítunk.

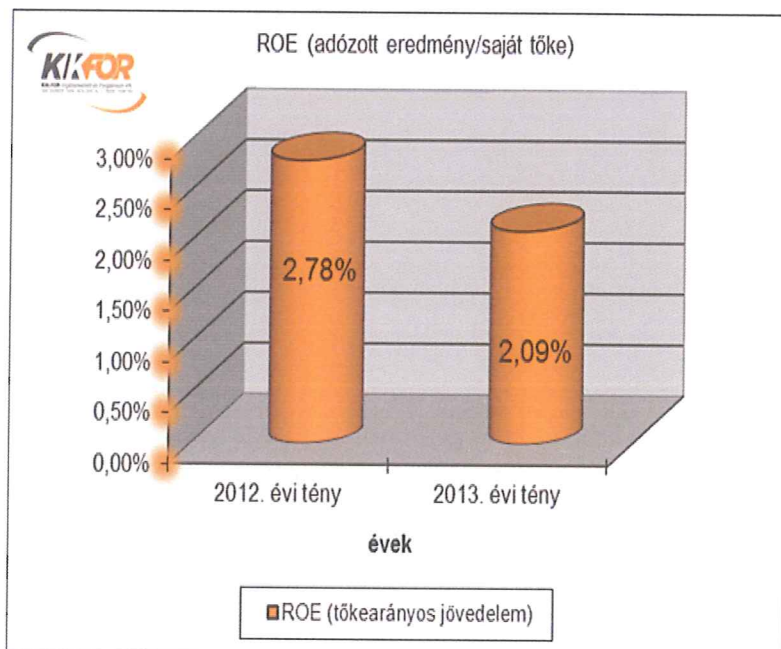
A vagyonkezelésbe átvett vagyon (földterületek) használatából származó bevételeket, illetve közvetlen költségeket elkülönítetten tartjuk nyilván.

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

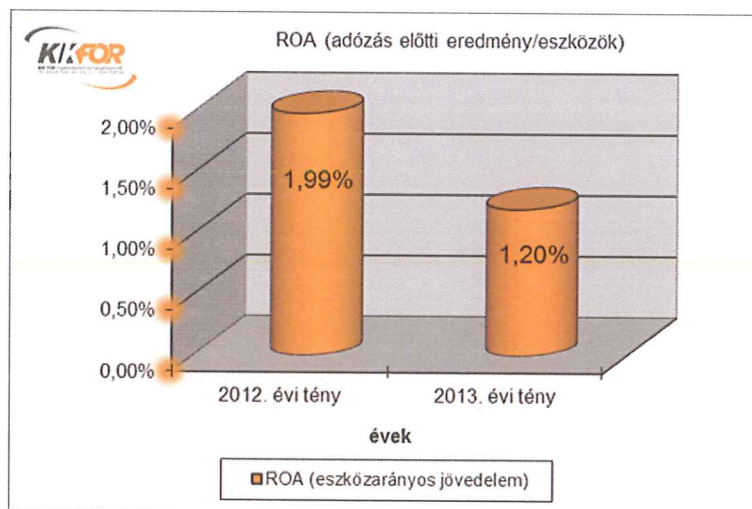
A beszámoló tartalmazza az ágazat bevételeit, valamint a közvetlen költségek alapján készült utókalkulációt, és az adózás előtti eredményt. Az alkalmazott utókalkuláció költséggyűjtésen alapuló pótlékoló kalkuláció.

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

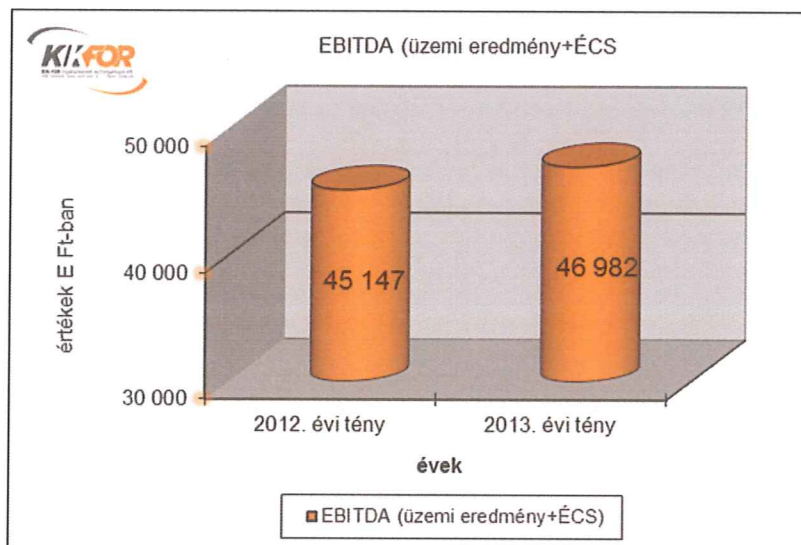
A **tőke hatékonysága (ROE)** az előző évi 2,8 %-os értékhez képest 2,1 %-ra csökkent. Vagyis egységnyi saját tőkére vetítve a cég jövedelem termelése kissé csökkent. Azt is szükséges figyelembe venni, hogy 2013. évben a nyereségességet a meglévő ingatlanvagyon minél hatékonyabb kihasználásával és gazdaságos többletfeladatok felvállalásával érte el a társaság. 2012. évben eredményeit üzleti vagyonának értékesítéséből realizálta.



Az **eszközhatékonysági mutató (ROA)** - az adózás előtti eredmény és az eszközök arányromlott, a 2012. évi 2 %-ról 1,2 %-ra csökkent. A vállalat teljes eszközállománya által átlagosan biztosított hozam változásának oka, hogy a tárgyi eszközök állománya között nyilvántartásba került a várostól vagyongazdálkodásba átvett ingatlanok értéke. E tevékenységből azonban hozam nem realizálható, torzítóan hat a mutatószám alakulására.



Az **EBITDA mutató** - üzemi eredmény + értékcsökkenés- a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték a 2012. évi 45 147 E Ft-ról 2013. évben 46 982 E Ft-ra növekedett, tükrözve, a vállalat fejlődését.



A **saját tőke növekedési mutató** 127,2 %-ról 130 %-ra növekedett, az eredményes gazdálkodásnak köszönhetően.

A **tőke szerkezet mutató** - mely az idegen tőke arányát mutatja az összes forráshoz képest - emelkedése 28,2%-os. A változás az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között megjelenő, a várostól vagyongazdálkodásba átvett ingatlanok értékének nagymértékű növekedésére vezethető vissza.

Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) 2012. évhez képest 9,3 %-kal javult.

A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** jók. A bázisévhez képest a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselésének eredményeképpen jelentős javulás következett be. Bár a követelésállomány összege jelentős, az eladósodottság mértéke elfogadhatónak mondható.

A Kft. statikus likviditási mutatói – mely a kötelezettségek pénzeszközökkel, követelésekkel, készletekkel való fedezettségét mutatja be – kedvezőek, javuló tendenciát mutatnak.

### Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

**Eszközök, aktívák:** Az eszközök leltározása, tételes egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént.

A mérleg főösszege, vagyis a társaság vagyona az előző évinek 115,2 %-a.

**Befektetett eszközök:** összértéke a 2012. év végi adathoz viszonyítva 13,9 %-kal növekedett.

Az elszámolt 24 836 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a beruházások, felújítások és eszközbeszerzések összértéke 2013. évben 25 678 E Ft volt.

**Immateriális javak között** tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtisztá szoftvereket 494 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 964 937 E Ft volt, ez 14,1 %-kal magasabb az előző évi értéknél.

### Tárgyi eszközök alakulása

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	Előző év 2012	Összetétel %	Tárgy év 2013	Összetétel %	Változás %-a
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	784 889	92,8%	941 097	97,5%	119,9%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 637	1,4%	12 516	1,3%	107,6%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 415	1,1%	8 307	0,9%	88,2%
Beruházások, felújítások	38 754	4,6%	2 931	0,3%	7,6%
Beruházásokra adott előleg	652	0,1%	86	0,0%	13,2%
<b>Összesen</b>	<b>845 347</b>	<b>100,0%</b>	<b>964 937</b>	<b>100,0%</b>	<b>114,1%</b>

Év végén a **beruházások befejezetlen állománya 2 931 E Ft**, mely a következőkből adódik:

- Műkertvárosi villák felújítása: 490 E Ft
- Ügyfélszolgálati Iroda átalakítása 2 016 E Ft
- Téglás utca 7. sz. napkollektor tanulmány 425 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 644 E Ft értékben.

A **forgóeszközök** összértéke 139 192 E Ft –ról, 176 754 E Ft -ra emelkedett. Ezen belül:

- a) Az **anyagkészlet** értéke 2 021 E Ft –ról, 1 764 E Ft -ra csökkent.
- b) A **vevőállomány** értéke a mérlegben 131 742 E Ft, ez 0,5 %-os csökkenést mutat az előző évhez képest. A mérleg szerinti összeg tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

## Vevőállomány alakulása

	<b>Részletezés vevőcsoportok szerint:</b>	<b>2012.12.31</b>	<b>2013.12.31</b>
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	101 163	104 428
	Elszámolt értékvesztés lakosság	7 056	11 621
	Lakossági vevőállomány	94 107	92 807
2.	Bruttó közületi vevőállomány	13 746	7 633
	Elszámolt értékvesztés közület	2 805	0
	Üzlet vevőállomány	10 941	7 633
3.	Bruttó intézmény karbantartási vevőállománya	26 755	25 183
	Elszámolt értékvesztés intézmény karbantartás	0	0
	Intézmény karbantartás vevőállomány	26 755	25 183
4.	Bruttó vevőállomány vagyongazdálkodásba vett földterületekre	2 163	2 438
	Elszámolt értékvesztés vagyongazdálkodásba vett földterületek	0	275
	Vagyongazdálkodásba vett földterületek vevőállománya	2 163	2 163
5.	Bruttó vevőállomány önkormányzat részére végzett lakásfelújításokra	1 232	7 364
	Elszámolt értékvesztés Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások	0	0
	Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások vevőállománya	1 232	7 364
6.	Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	7 030	8 488
	Elszámolt értékvesztés	0	0
	Egyéb tevékenység vevőállománya	7 030	8 488
1-6.	<b>Bruttó vevőállomány összesen</b>	<b>142 228</b>	<b>143 638</b>
	<b>Elszámolt értékvesztés összesen</b>	<b>9 861</b>	<b>11 896</b>
	<b>Mérleg szerinti vevőállomány összesen</b>	<b>132 367</b>	<b>131 742</b>

A mérlegben szereplő követelések egyeztetése az egyenlegközlők kiküldésével megtörtént. A bírósági végrehajtók dokumentumai alapján, továbbá az elköltözött és fel nem kutatható bérlők kisösszegű tartozásaira 6.142 E Ft-ot számoltunk el behajthatatlan követelésként. Leírásuk a Számviteli Törvénynek megfelelő dokumentumokkal (végrehajtói, felszámoló, bírósági végzés), igazolásokkal, nyilatkozatokkal alátámasztott. A bérlemény vevőállományára elszámolt értékvesztés 2013. évben 4.840 E Ft.

**Egyéb követelésként 4 903 E Ft-ot tartunk nyilván.**

Ebből a visszaigényelhető adók, túlfizetések értéke 4 698 E Ft, az átsorolt rövidlejáratú kölcsön értéke 172 E Ft, dolgozóknak adott munkabér előleg 33 E Ft.

**A pénzeszközök** fordulónapi értéke 38.345 E Ft, az előző évi értéknek több mint 10-szerese. A pénzeszközök értékének növekedése adódik egyrészt a kiszámlázott árbevétel nagyobb arányú realizálásából. Másrészt a Mátis Kálmán u. 12. szám alatti nagy értékű ingatlan értékesítésekor, a vevő által kifizetett előlegből adódik.

Az **aktív időbeli elhatárolások** értéke 24 480 E Ft. Az adatok részletezését a **3/a. számú táblázat** tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 22 199 E Ft értékben, illetve a költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása 2 281 E Ft értékben.



## Források, passzívák

A **saját tőke** növekedése 2,1 %-os, 639 891 E Ft –ról 653 570 E Ft –ra emelkedett.

A **jegyzett tőke** változatlanul 502.890 E Ft.

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 2013. december 31-éig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2013. december 31-én 109.484 E Ft.

A **mérleg szerinti eredmény**: 13 677 E Ft.

**Kötelezettségek:** értéke az előző évhez képest 47,9 %-al emelkedett. A jelentős növekedés oka 2013. évben, hogy a **hosszúlejáratú kötelezettségek** értékében elszámolásra került a vagyongazdálkodásra átadott földterületek értéke 119 668 E Ft értékben. E tétel az önkormányzattal szemben nyilvántartott vagyongazdálkodási kötelezettség, amelynek pénzügyi vonatkozása nincs.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2012.	Összetétel %	Tárgy év 2013.	Összetétel %
<b>I. Hátrasorolt kötelezettségek</b>				
Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	119 338	39,69%	235 267	52,92%
<b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>119 338</b>	<b>39,69%</b>	<b>235 267</b>	<b>52,92%</b>
Rövid lejáratú kölcsönök				
Vevőktől kapott előlegek			55 000	
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból ( szállítók)	102 732	34,17%	88 221	19,84%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	78 579	26,14%	66 097	14,87%
<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>181 311</b>	<b>60,31%</b>	<b>209 318</b>	<b>47,08%</b>
<b>Kötelezettségek összesen :</b>	<b>300 649</b>	<b>100,0%</b>	<b>444 585</b>	<b>100,0%</b>

**Rövid lejáratú kötelezettségek** teszik ki a kötelezettségek 47 %-át.

**Vevőktől kapott előlegek** soron szerepelnek 55 000 E Ft értékben a Mátis K. u. 12. sz. ingatlan értékesítése során a vevő által pénzügyileg rendezett tételek.

**A szállítói kötelezettségek** értéke 88 221 E Ft, mely 85,9 %-a a bázisidőszaki értéknek. Az év második felében kialakult kedvező likviditási helyzet lehetővé tette a szállítói állomány növekvő mértékű kiegyenlítését. A szállítókkal a fordulónapi egyeztetések megtörténtek. A számlák kifizetése megtörtént. Cégünknek 30-60 illetve 90 napon túli rendezetlen szállítói tartozása nincs.

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

Megnevezés	2012.	Megoszlás %-ban	2013.	Megoszlás %-ban
ÁFA kötelezettség	13 989	17,8%	2 226	3,4%
Munkabér, és bérből levont egyéb kötelezettségek	3 189	4,1%	3 557	5,4%
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	8 700	11,1%	11 600	17,5%
Egyéb adók	0		209	0,3%
XII. havi munkabér munkavállalók részére	10 853	13,8%	10 970	16,6%
Bérbeadott üzletek által fizetett kaució	15 324	19,5%	20 502	31,0%
Lakásbérlők által fizetett óvadék	6 088	7,7%	8 179	12,4%
Pályázati biztosíték	0		5 000	7,6%
Egyéb kötelezettség	20 436	26,0%	3 854	5,8%
<b>Összesen:</b>	<b>78 579</b>	<b>100,00%</b>	<b>66 097</b>	<b>100,00%</b>

A Kft-nek 2013. év végén lejárt köztartozása nem volt.

A Kft. vezetése 2013-ban sem vállalt kezességet, vagy más, nem említett kötelezettséget. A társaságnak garanciális és környezetvédelmi kötelezettsége sincs.

Cégünk adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 11 féle adó címen mintegy 210 468 E Ft-ot fizet be a központi költségvetésbe, míg a befizetett helyi adó összege 15 178 E Ft.

### Passzív időbeli elhatárolás

**Passzív időbeli elhatárolások** állománya 81 454 E Ft. Az adatok részletezését a **3/b. sz. táblázat** tartalmazza.

Az elhatárolt bevételek között szerepel 2013. december 31-én 10 683 E Ft. Ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 24 014 E Ft. A halasztott bevétel soron szerepel 46 757 E Ft, mely a beruházásokra elnyert pályázati támogatások későbbi évekre elhatárolt összege. Ennek bevételként történő elszámolása a beszerzett eszközök értékcsökkenésével arányosan történik meg.

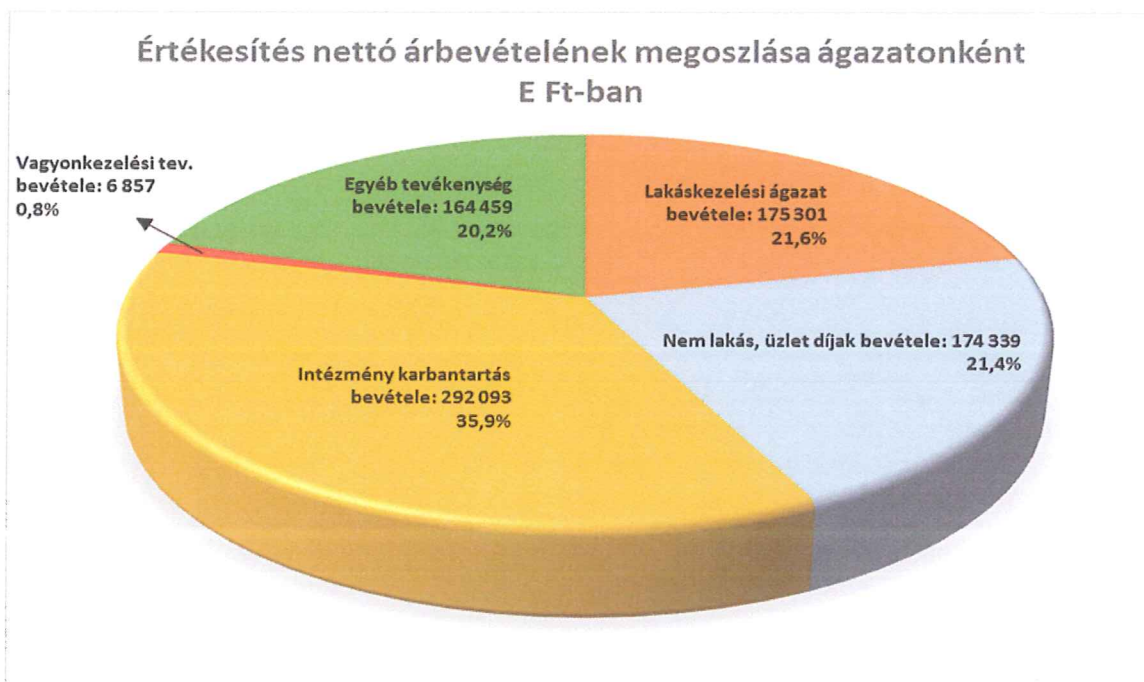
### Halasztott bevételként elhatárolt támogatások:

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

2013. évben kapott 47 622 E Ft, amelyből 865 E Ft értékcsökkenés lett elszámolva, így a mérleg forduló napi értéke: 46 757 E Ft.

## Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések

- I. Az értékesítés nettó árbevétele 2013-ban 813 049 E Ft volt, ez 60 534 E Ft-tal növekedett az előző évhez képest. Ez önkormányzati oktatási és kulturális intézmények épületeinek nagyszámú felújítási, kivitelezési munkálatokból származó árbevételeiből adódik. Bázisévben ilyen mértékű, volumenű megbízásból nem realizáltunk bevételt.



- II. **Aktivált saját teljesítmények értéke:** 1 905 E Ft, a bázis időszaki értéknek 61,7 %-a. A beruházások értéke – ezen belül a saját beruházás értéke is – az utóbbi években jelentősen csökkent.

### III. Egyéb bevételek :

Az egyéb bevételek értéke 2013. évben 5 804 E Ft volt.

Értékesített tárgyi eszközök bevétele:	1 646 E Ft
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek:	442 E Ft
Káreseménnyel kapcsolatos bevételek:	245 E Ft
Egyéb bevételek:	197 E Ft
Követelések visszaírt értékvesztése:	2 805 E Ft
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás:	911 E Ft

- IV. **Anyagjellegű ráfordítások** összege: 448 276 E Ft, ez 9,2 %-kal magasabb a 2012. évinél. A növekmény legfőbb tétele 37 610 E Ft értékben az igénybevett szolgáltatások értékének emelkedése, mely az intézmények többlet felújítási feladatainak ellátásához igénybevett szolgáltatásokat tartalmazza.

- V. **Személyi jellegű ráfordítások:** a bérköltség 214 370 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 14 477 E Ft és a bérjárulékok 61 177 E Ft együttes összege. A személyi jellegű ráfordítások összértéke a szigorú gazdálkodás eredményeként a bázisértéknek 96,8 %-a.
- VI. **Értékcsökkenési leírás:** összege 24 836 E Ft, ez az előző évi szintnek 116,9 %-a. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.
- VII. **Egyéb ráfordítások:** összege 35 476 E Ft, bázisévben 40 302 E Ft volt.
- A) **Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:** 22 146 E Ft. Mely a 2012. évi 23 906 E Ft 92,6 %-a
- B) **Pénzügyi műveletek eredménye:** - 3 360 E Ft volt.
- Pénzügyi műveletek bevételeinek értéke** összesen: 145 E Ft. A bankszámlával kapcsolatosan kapott kamatok értéke 117 E Ft. Az egyéb pénzügyi műveletek egyéb bevétele 28 E Ft, a lízing utáni árfolyamnyereséget tartalmazza.
- Pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke:** 3 505 E Ft. Ebből a folyószámla hitelkeret utáni kamatokat és a lízing után fizetendő kamatok értéke 3 490 E Ft, a lízing után elszámolt árfolyamveszteség 15 E Ft.
- C) **A szokásos vállalkozási eredmény** 18 786 E Ft.
- X. **Rendkívüli bevétel:** 865 E Ft. Ez az összeg a beruházásainkra pályázatokon elnyert támogatások tárgyévi értékcsökkenéssel arányos része.
- XI. **Rendkívüli ráfordítás:** 5 445 E Ft. Ebből 70 E Ft az alapítványi támogatásokra átadott pénz. 5 000 E Ft-ot adott a társaság a látvány-csapatsport támogatására, és 375 E Ft-ot Kiegészítő támogatására. Adókedvezményként a társasági adóalap 70 %-ig 1 233 E Ft-ot tudunk igénybe venni, a fennmaradó részt a következő 3 évben vesszük figyelembe.
- D) **Rendkívüli eredmény:** A rendkívüli bevételek és a rendkívüli ráfordítások egyenlege -4 580 E Ft.
- E) **Adózás előtti eredmény:** 14 206 E Ft.
- XII. **Adófizetési kötelezettség:** 529 E Ft, a **4. sz. táblázat tartalmazza** az adóalapot és az adófizetési kötelezettséget módosító tételeket.
- F) **Adózott eredmény:** a Kft adózott eredménye 2013. évben 13 677 E Ft.
- G) **Mérleg szerinti eredmény:** 2013. évben 13 677 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.

2013. évben 34 782 E Ft pénzeszköz növekedés következett be a bázis év december 31-ei állományához képest.

**A működési cash flow értéke** 2013. évben 58 994 E Ft volt. Ennek két legfontosabb összetevője a korrigált adózás előtti eredmény (14 206 E Ft), továbbá az értékcsökkenés (24 836 E Ft) és az eszközkivezetések értéke (-1 165 E Ft.) A szállítói tartozás kiegyenlítése 2013. évben nagyobb értékben történt, az állomány 14 511 E Ft-os növekedése kedvezőtlenül hatott a működési cash flow összegére. Az egyéb kötelezettségállomány 45 716 E Ft-os növekedése pénzforrás növekedést okoz.

**A befektetési cash flow értéke** 2013-ban -30 401 E Ft, ez a -32 047 E Ft befektetett eszköz beszerzéséből és a 1 646 E Ft befektetett eszköz eladásának értékéből tevődik össze.

**A finanszírozási cash flow értéke** 2013. évben 184 E Ft. Mely a hosszú lejáratra nyújtott kölcsön 184 E Ft-os törlesztéséből adódik.

### III. A tájékoztató jellegű kiegészítések

#### Létszámhelyzet

Megnevezés	Átlagos stat. állományi létszám (fő)	Bérfizetés (bruttó)	Személyi jell. kifizetés
	2013. év	2013. év	2013. év
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás			
Fizikai	52	99 400 453	5 263 463
Szellemi	30	103 406 565	8 736 805
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás			
Fizikai	5	4 673 456	397 438
Szellemi	1	1 698 045	79 488
További munkaviszonyban állók			
Állományba nem tartozók ( FB tag, megbízási jogviszony ) Nyugdíjas		5 191 770	
<b>Foglalkoztatottak összesen</b>	<b>88</b>	<b>214 370 289</b>	<b>14 477 194</b>

Az éves átlagos statisztikai állományi létszám 2012. évben 89 fő, 2013-ban 88 fő volt. Az előző évhez viszonyítva az átlagos statisztikai állományi létszám 1 fővel, 1,1 %-kal csökkent. A statisztikai létszám összetétele: 64,8 %-a fizikai dolgozó, 35,2 %-a szellemi foglalkozású.

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó járandóságainak összegét 2013. évre az alábbi táblázat tartalmazza:

Ügyvezetés díjazása (bruttó)	10 667 874 Ft
Könyvvizsgáló díjazása (nettó)	2 040 000 Ft
Felügyelő bizottság díjazása (bruttó)	3 840 000 Ft

### 2013. évi környezetvédelmi információk

A Kft 2013. 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 veszélyes hulladékokat ártalmatlanításra átadtuk a Design Kft-nek.

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Hűtőgép kompresszorral	kg	0	40	40	0
Elektronikai hulladék	kg	0	152	152	0
Képcsöves hulladék	kg	0	8	8	0

A kommunális hulladékot és a papírhulladékot a Városgazdasági Kft-vel szállítatjuk el.

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	l	0	78.840	78.840	0

## A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2013. évben 292 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 2013. 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.

### **Az adózott eredmény felhasználására adott javaslat**

**Határozat – tervezet**

**08./2014. (IV.14.) sz. Határozat – tervezet**

**A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, .... igen, ..... nem szavazattal, ..... tartózkodás mellett javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2013. évi 13 677 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és azt a társaság a „Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan felújításának megkezdése 20 bérlakás kialakításával” projekt önerejének biztosításához fejlesztési forrásként felhasználja.**

**Az eredménytartalék értéke ezt követően 123 161 E Ft-ra növekszik.**

## Összegzés :

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

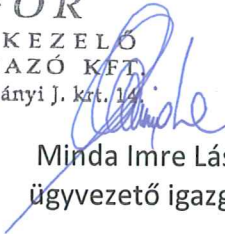
A társaságnál 2013-ban is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Számottevő hiányosságot sem a tulajdonosi ellenőrzés, sem hatóság nem állapított meg.

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. 2013. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

Kecskemét, 2013. február 15.

**KIK-FOR**  
INGATLANKEZELŐ  
ÉS FORGALMAZÓ KFT.  
6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.  
1.

  
Minda Imre László  
ügyvezető igazgató

## Táblázatok

### a 2013. évi kiegészítő mellékletéhez

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 adóalap kimunkálása
5. Cash flow kimutatás



Vagyoni helyzet, tőke struktúra, likviditás alakulását jelző mutatók

Sorsz.	Mutató megnevezése	Számítás módja	2012. év tény		2013. évi tény		Változás	Értékelése
1.	Tőke hatékonyság (ROE)	Adózott eredmény Saját tőke	17 791	2,8%	13 677	2,1%	75,0%	kedvezőtlenül változott
			639 891		653 570			
2.	Eszköz hatékonyság (ROA)	Adózás előtti eredmény Eszközök összesen	20 338	2,0%	14 206	1,2%	60,6%	kedvezőtlenül változott
			1 024 067		1 179 609			
3.	EBITDA	Üzemi eredmény+écs	45 147		46 982		104,1%	emelkedett
5.	Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke Jegyzett tőke	639 891	127,2%	653 570	130,0%	102,2%	emelkedett
			502 890		502 890			
7.	Tőke szerkezet	Idegen tőke Összes forrás	300 649	29,4%	444 585	37,7%	128,2%	emelkedett
			1 024 067		1 179 609			
13.	Élőmunka termelékenység	Nettó árbevétel Létszám	752 515	8 551	813 049	9 345	109,3%	jelentősen növekedett
				88		87		
14.	Likviditási gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök Rövidlejáratú kötelezettségek	3 563	2,0%	38 345	18,3%	915,0%	javult
			181 311		209 318			
15.	Adósságfedezeti mutató	Követelések Rövidlejáratú kötelezettségek	133 608	73,7%	136 645	65,3%	88,6%	kissé romlott
			181 311		209 318			

adatok E Ft-ban

## Tárgyi eszközök, immateriális javak állományváltozása

2013. év.

Mérleg 05-11-12-13-14. sora

Megnevezés	Nyitó állomány 2013.01.01	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány 2013.12.31.
		Áktíválás tárgyví ÉCS	Egyéb növ. beflen. term.	Értékesítés kivezetés	Egyéb	
<b>Bruttó érték</b>						
Immateriális javak	10 185	947				11 132
Ingatlanok	808 984	53 440		636		861 788
Vagyonkezelésbe átvett földterület	112 403	122 569		2 901		232 071
Műszaki gépek, berendezések	58 975	3 899		367		62 507
Egyéb berendezések, felszerelések	40 144	3 214		402		42 956
Beruházások	728	25 678		23 475		2 931
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>1 031 419</b>	<b>209 747</b>	<b>0</b>	<b>27 781</b>	<b>0</b>	<b>1 213 385</b>
<b>Elszámolt értékcsökkenés</b>						
Immateriális javak	9 565	1 073				10 638
Ingatlanok	136 498	16 420		156		152 762
Termelő gépek, berendezések	47 338	3 020		367		49 991
Egyéb berendezések, felszerelések	30 729	4 322		402		34 649
Beruházások						0
<b>Értékcsökkenés összesen</b>	<b>224 130</b>	<b>24 835</b>	<b>0</b>	<b>925</b>	<b>0</b>	<b>248 040</b>
<b>Nettó érték</b>						
Immateriális javak	621	-126		0	0	494
Ingatlanok	672 486	37 020		480	0	709 026
Vagyonkezelésbe átvett földterület	112 403					232 071
Termelő gépek, berendezések	11 637	879		0	0	12 516
Egyéb berendezések, felszerelések	9 415	-1 108		0	0	8 307
Beruházások	38 754			0	0	2 931
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>845 316</b>	<b>36 665</b>	<b>0</b>	<b>480</b>	<b>0</b>	<b>965 345</b>

adatok E Ft-ban

## Aktív időbeli elhatárolás

2013. december 31-én

Mérleg 44. sor

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg		Index %-ban bázishoz
	2012. tény	2013. tény	
Aramdíj, bérleti díj, gázdíj, szolgáltatási díj	936	401	
Homlokzat felújítás		641	
Intézmények általánydíjas karbantartási díja 2 hónap	19 870	21 157	
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>20 806</b>	<b>22 199</b>	<b>106,7%</b>
Előfizetési díjak	371	190	51,2%
Libra licenc díj	3 703	1 852	50,0%
Bérleti díj beszámítása	899	239	26,6%
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>4 973</b>	<b>2 281</b>	<b>45,9%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás összege</b>	<b>25 779</b>	<b>24 480</b>	<b>95,0%</b>

## Passzív időbeli elhatárolás

2013. december 31-én

Mérleg 83. sor

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg		Index %-ban bázishoz
	2012. tény	2013. tény	
HELPI Rákóczi út 4. árbev. elhatárolás		1 593	
Költségalapú bérlakások lakbér elhatárolása	10 660	9 090	85,3%
Uzletek bérleti díja	8 537		
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>19 197</b>	<b>10 683</b>	<b>55,6%</b>
Áram számlák (XII. havi)	1 504	1 198	79,7%
Vízdíj (XII. havi)	2 301	2 179	94,7%
Gázdíj (XII.havi)	3 955	4 164	105,3%
Közösköltség	0	262	
Posta költségek	70	145	207,1%
Takarítás	224	748	333,9%
Kiküldetés	327	175	53,5%
Bérlet, munkabajárás költsége	112	147	131,3%
Gondnoki feladat, ügyintézés	0	1 694	
Előfizetés	76	0	
Anyagvásárlás	20	0	
Adatfeldolgozás, másolás	62	0	
Ügyvédi díj	0	611	
Biztonsági szolgálat	2 677	1 063	39,7%
Karbantartási költség	736	1 786	242,7%
Telefon, internet, LIBRA használat	144	312	216,7%
Bérleti díj	4 500	9 530	211,8%
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>16 708</b>	<b>24 014</b>	<b>143,7%</b>
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>47 622</b>	<b>46 757</b>	<b>98,2%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>83 527</b>	<b>81 454</b>	<b>97,5%</b>

**Társasági adó elszámolása  
2013. év**

adatok E Ft-ban

<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>14 206</b>
<b>Adóalapot módosító tételek</b>	
<b>1.) Csökkentő tételek</b>	
Társasági adótörvény szerinti értékcsökkenési leírás, eszközkievetés	25 944
Értékvesztés visszaírása	2 805
Tanulószerződéses tanuló kedvezménye	118
Továbbfoglalkoztatott tanuló	67
Adomány igazolt összege	14
<b>Csökkentő tételek összesen</b>	<b>28 948</b>
<b>2.) Növelő tételek</b>	
Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás	24 836
Értékvesztés (vevőkövetelésre)	4 840
Adóhatóság, TB szerv által kiszabott bírság	552
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség (elévült követelés, bíróságelött nem érvényesített követelés)	2 137
<b>Növelő tételek összesen</b>	<b>32 365</b>
<b>Társasági adóalap</b>	<b>17 623</b>
Társasági adófizetési kötelezettség alapja 10 %-os sáv	1 762
<b>Társasági adófizetési kötelezettség</b>	<b>1 762</b>
<b>Adókedvezmény</b>	<b>-1 233 -70%</b>
<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>529</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>13 677</b>

**Cash flow kimutatás**  
**2013. év**

Adatok Ft-ban

Megnevezés	2012. év Tény	2013. év Tény
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)</b>	<b>7 899</b>	<b>64 999</b>
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	20 338	14 206
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	21 241	24 836
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás vevő ±	6 110	-2 035
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-31 254	-1 165
6. Szállítói kötelezettség változása ±	33 914	-14 511
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	22 603	45 716
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-24 956	-2 073
9. Vevőkövetelés változása ±	-38 525	2 660
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	45	-3 405
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	930	1 299
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-2 547	-529
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)</b>	<b>-71 572</b>	<b>-30 401</b>
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-111 551	-32 047
15. Befektetett eszközök eladása +	39 979	1 646
16. Kapott osztalék, részesedés +		
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)</b>	<b>47 627</b>	<b>184</b>
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) + Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
18. kibocsátás bevétele +		
19. Hitel és kölcsön felvétele +		
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +	-158	184
21. Végrelegesen kapott pénzeszköz +	47 785	
22. Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -		
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26. Végrelegesen átadott pénzeszköz -		
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±		
<b>IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)</b>	<b>-16 046</b>	<b>34 782</b>

# ÜZLETI JELENTÉS

a

## Társaság 2013. 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.**

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993 októbere óta kiemelten fontos feladata volt a tulajdonos Kecskemét 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. Jelentős feladatunk a közbeszerzési eljárás keretében elnyert 14 önkormányzati intézmény 130 telephelyének karbantartási tevékenysége, amelyet konzorciumi együttműködés keretében végzünk.

Az elmúlt időszakban fontos feladatunk volt az önkormányzati földterületek vagyongazdálkodási- és egyéb város rehabilitációs feladatainak végrehajtása, megvalósítása.

Az elmúlt évben 1441 önkormányzati lakás és 16 egyéb bérlemény, 112 üzlet és garázs kezelését, valamint 36 társasházban 1069 lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőjét láttuk el.

Fontos feladatunk volt 2013-ban is az önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása és szükség szerinti szanálása.

### Bevételek alakulása

A 2013. évi tevékenység összes bevétele 819 863 E Ft, az előző évit 3,3 %-kal, a tervet 5 %-kal haladja meg. A bevétel növekedését az intézményi karbantartási ágazatnál a nyári karbantartási munkák emelkedése okozta, továbbá szerződéses megbízás keretében nagyszámú felújításokból realizáltunk bevételt. A lakáskezelési tevékenység bevétele mind az előző évhez, mind a tervezetthez képest növekedett. A többlet az üresen álló lakások számának csökkenéséből adódott, a lakások bérleti díja 2013. évben ugyanis nem

emelkedett. Az üzletvagyon gazdálkodás bevételei a bázishoz képest növekedtek. A Rákóczi út revitalizációja projekt befejezését követően ez évben a megújult Rákóczi úti üzleteket közel 100 %-ban sikerült bérbe adni, továbbá a többi üzlet kihasználtsága is javult.

#### A gazdálkodás eredményessége

Társaságunk a tevékenységek legtöbb területén nyereségesen gazdálkodott. A vagyonkezelési ágazat elszámolás szempontjából a mérlegzárás időpontjában veszteséges (- 2 433 E Ft), a felmerülő költségek ellentételezése a következő időszakban történik meg. A vállalkozás jövedelmezősége, nyeresége viszonylag alacsony a tevékenységek jellege, összetétele következtében. A társaság adózás előtti eredménye 14 206 E Ft. Ez az érték az elmúlt évben 20 338 E Ft volt, a bázisévben a nyereség főként nagyobb összegű ingatlan értékesítésből adódott. 2013. évben gazdálkodás éves eredménye 15,3 %-kal haladja meg a tervezettet, mely főként az üzletvagyon bérbeadásából realizált nyereségből adódik. Az üzletvagyon nyeresége 15 422 E Ft.

A tulajdonos elvárásainak megfelelően az elmúlt években a lakáságazat kismértékű nyereséggel gazdálkodott, értéke 291 E Ft, a bázisidőszaki és a tervezett értéknek megfelelően alakult. A tevékenység bevételei jelenleg fedezetet nyújtanak a lakásingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és a karbantartási feladatainak ellátására. A feladatok minőségibb ellátásához, a halaszthatatlan állagmegóvó karbantartások, valamint a felújítások kivitelezéséhez 2015. évben szükségessé válik a lakbér módosítása, minimum az elmúlt évek inflációs hatása szerint.

Az intézmény karbantartási tevékenységből 396 E Ft, egyéb tevékenységekből 530 E Ft eredmény származott.

#### Karbantartási feladatok ellátása

2013. évben mindösszesen 115 408 E Ft-ot költöttünk a kezelésünkben lévő ingatlan vagyon karbantartására, mely a bázisértéket 20,3 a %-kal haladta meg, a tervezetthez képest a növekedés 15,4 %-os. A rendelkezésre álló pénzügyi források lehetővé tették egy folyamatos lakás-karbantartási terv végrehajtását, amelynek keretében liftek karbantartására 8 287 E Ft-ot, míg, az épületek, lakások hibaelhárítására, karbantartására 80 117 E Ft-ot fordítottunk. Önkormányzati megbízások és kötelezően ellátandó feladatok keretében végzett ütemezett lakáskarbantartási feladatokra fordított összeg 88.401 E Ft, amely a lakbér és liftdíj bevételek 53,05 %-a. A tervezett értéket ez 9.401 Ft-tal haladja meg. Célunk, hogy a kezelésünkben lévő lakásállomány bérbeadása minél nagyobb forgási sebességgel valósuljon meg, az üresen álló lakások száma folyamatosan csökkenjen.

Az egyéb üzletvagyon állagmegóvó karbantartásra 27 007 E Ft-ot fordítottunk ebben az üzleti évben, mely 6007 E Ft-tal több a tervezettnél. A többlet feladatok ellátását indokolta, hogy tulajdonosi elvárásként fogalmazódott meg, hogy a társaság 2012. évi eredményét üzletek korszerűsítésére, üzletportálok felújítására fordítsa.

## Felújítások megvalósítása

Az elmúlt évben is fontos feladatunk volt az ingatlan- és lakás felújítások ütemezett, tervszerű végrehajtása. Ennek keretében az üzletek rekonstrukciójára, lépcsőházi és egyéb időszakos épület felújításokra, tető- csatorna, kémények felújításra 17 617 E Ft-ot fordítottunk. A karbantartó részlegek eszköz beszerzésre, a számítógépes fejlesztésekre valamint üzletekhez kapcsolódó egyéb beruházásra 8 061 E Ft-ot költöttünk. A felújítások összértéke 25 678 E Ft, 23,3 %-kal haladja meg a bázisidőszaki értéket.

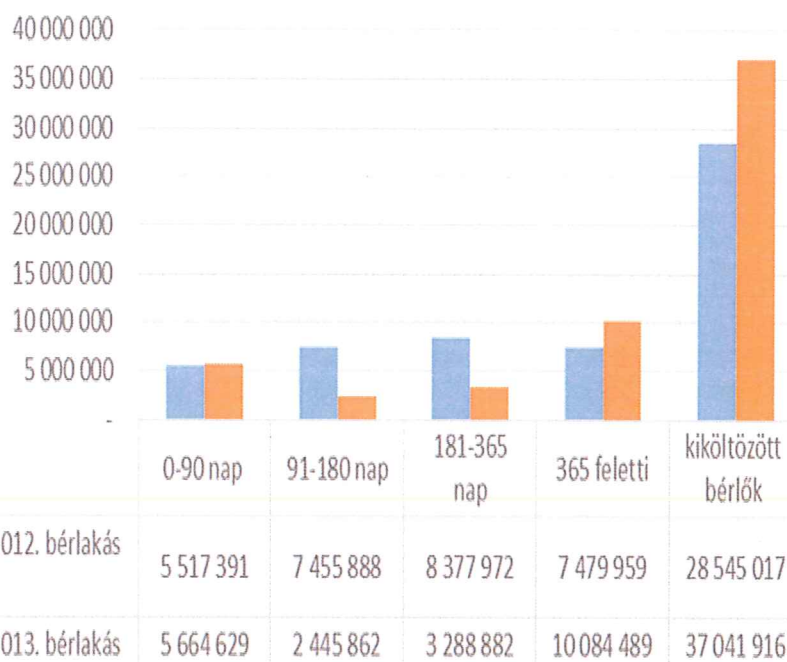
## Lakossági kinnlevőség alakulása, kezelése

A lakossági követelés állomány 5 866 E Ft-tal csökkent

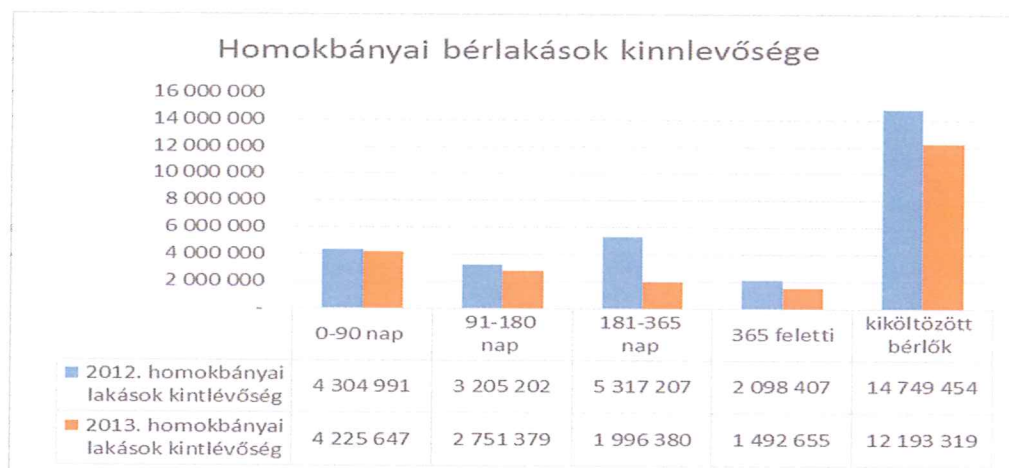
	2012. év	2013. év
Megnevezés		
Lakás bérbeadási tevékenység kinnlevősége Összesen	57 376 227	58 525 778
Homokbányai lakások kinnlevősége összesen	29 675 261	22 659 380
Lakossági kinnlevősége mindösszesen	87 051 488	81 185 158

A lakossági lakbér tartozás összege 58 526 E Ft. Nagy eredményként értékelhetjük, hogy a bentlakó bérlők egy év távlatában felhalmozott tartozása csökkent 2013. évben. Ugyanakkor az elköltözött bérlők tartozása 8 497 E Ft-tal emelkedett. Jogos követelésünk érvényesítésére a jogi lehetőségek meglehetősen korlátozottak a többszáz ezer forintot felhalmozó bérlők és a kiköltözött bérlők esetében. Ebben az esetben további kinnlevőség növekedést okoz az is, hogy a nem fizető bérlők kiköltöztetéséig a folyamat meglehetősen hosszadalmas, a bérlő tartozása pedig tovább halmozódik.

### Bérlakás kezelés kinnlevősége







A kinnlevőség csökkentése, a lejárt díjtartozások beszedése érdekében az alábbi feladatokat valósítottuk meg:

- Folyamatosan végezzük a fogyasztási helyek ellenőrzését (2013. évben az ellenőrzés lefedettsége 100 %-os volt)
- Kezdeményezzük a kiköltözött lakók felkutatását
- Szigorítottuk a fogyasztási hely ellenőrzését nem biztosító, nagy tartozást felhalmozó Fogyasztóknál alkalmazott eljárásokat. Rendszeresen kiküldött Felszólító levelekkel hívjuk fel a figyelmet arra, hogy amennyiben nem történik meg a befizetés, jogi eljárás keretében érvényesítjük követelésünket
- 2013. évben 33 db fizetési meghagyást kezdeményeztünk 10 162 E Ft értékben.
- Év végén a folyamatban lévő bírósági, végrehajtási eljárások száma 67 db, összértéke 12 910 E Ft.
- A befejeződött bírósági eljárás alapján 21 bérlő lakásszerződését szüntettük meg, és a bérleményt rendeltetésszerű használatra visszavettük.

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

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

A mérleg fordulónap után olyan lényeges esemény, amely a 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 2014. évre tervezett értékesítés nettó árbevétele 786 250 E Ft, az adózás előtti eredményterv 94 580 E Ft. A Kft. 2014. évre tervezett mérleg szerinti (adózott) eredménye 85 122 E Ft. Az eredményesség alakulására befolyást gyakorol az ingatlan értékesítési tevékenységből származó haszon. Ilyen jellegű gazdasági esemény 2013. évben csak 1 159 E Ft-tal járult hozzá az adózás előtti eredmény teljesüléséhez. (2012. évben ez az érték 28 366

E Ft volt.) 2014-es évben realizálódik véglegesen 85 000 E Ft-ért a Mátis Kálmán u. 12. szám alatti ingatlan értékesítése. Kiemelt fejlesztési feladat a Téglás u. 5. sz. ingatlan beruházás megkezdése. 2014. évben a teljes tetőszerkezet felújítása, a külső közmű fejlesztés valósul meg. Továbbá a bontás- tereprendezést követően 20 lakásban történnek nyílászáró cserék, építészeti, gépészeti, valamint villamos szerelési munkálatok. Megújul és hőszigetelő réteget kap a 20 lakáshoz tartozó homlokzat. A kivitelezéshez szükséges önerő fedezetét biztosíthatja a tulajdonosok által apportba adott ingatlanok értékesítéséből származó bevétel. Az önerő kiegészítéseként azonban a fejlesztés megfelelő minőségű, elvart határidőre történő megvalósításához – az előzetes kalkulációk szerint – kb. 40 M Ft beruházási hitel felvétele szükséges.

***c) a kutatás és a kísérleti fejlesztés területére;***

A KIK-FOR Kft. kutatásfejlesztési tevékenységet nem végez.

***d) a telephelyek bemutatására;***

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

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

***e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitikára.***

Az elmúlt évben feladatainkat csökkenő 87 fő átlagos létszámmal oldottuk meg (bázisévben ez 88 fő volt), amelyből az alaptevékenységek létszáma 56 fő, míg az intézményi karbantartás átlagléttszáma 31 fő. Társaságunknál az elmúlt évben - a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően - január hónapban végrehajtottuk a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést. Az üzleti tervünknek megfelelően átlagosan 4,5%-os törzsbér fejlesztést hajtottunk végre, az átlagkereset 205 717 Ft/év/fő, éves szinten 1,02 %-kal emelkedett. A társaság alaptevékenységéhez és feladataihoz a kialakult létszám összetétele és nagysága jelenleg megfelelő, a feladatok bővülése esetén azonban a létszám emelkedése nem kizárható.

***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. 2013. évben tárgyalásokat kezdeményeztünk a székház fűtési rendszerének távhőszolgáltatásba történő bekapcsolására. E fejlesztéssel a környezetvédelmi szempontból már elavultnak számító - 1980- as években gyártott - kazánok helyett választanánk egy alacsonyabb szennyezőanyag kibocsátást biztosító megoldást.

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

2013. évben új számítógépes hálózatot építettünk ki, melynek köszönhetően hálózati nyomtatók beállításával lényegesen csökkentettük a helyi nyomtatók számát. A lényegesen hatékonyabban működő nyomtatók mindegyike alkalmas kétoldalas nyomtatásra, melynek alapértelmezetté tételével a papírfogyasztásunk mintegy 15 %-kal csökkent. A papírok beszerzésekor törekedünk az újrahasznosítható papírok minél nagyobb mennyiségű vásárlására.

**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,**

A társaság 2013. évben nem rendelkezik pénzügyi instrumentumokkal.

**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 körünkből 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 karbantartási, esetleges 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, ugyanis hosszúlejáratú kötelezettsége és banki hitele a cégnek nincs. A társaságunk a Raiffeisen Banknál 60 Millió Ft összegű folyószámla hitelkerettel rendelkezik. A folyószámla hitelkeretre esetenként van

szükségünk, mivel a nagyobb vevőink általában 30 napos határidővel fizetnek. A konzorciumi szerződés keretében ellátott intézménykarbantartási feladatok esetében a pénzügyi teljesítés 90-120 napra is elhúzódik. A folyószámla hitelkeret felhasználásával kamatfizetési kötelezettségünk keletkezik, de a késedelmesen fizető üzlet bérlőknél mi is késedelmi kamatot számítunk fel. Kamatfizetési kötelezettség 3 gépjármű lízingdíjai után jelentkezik, ebből 1 gépjármű hitelszerződése HUF alapú, 2 db esetén EUR alapú. A devizás lízingnél az árfolyamváltozás kockázatával kell kalkulálni.

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 rendezzi, 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.

K e c s k e m é t, 2014. február 15.

**KIK-FOR**  
INGATLANKEZELŐ  
ÉS FORGALMAZÓ KFT.  
6000 Kecskemét, Csányi J. köz. 14.  
1.  
Minda Imre László  
ügyvezető igazgató

## Mellékletek

1. A TÁRSASÁG GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA
2. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA
3. ÜZLET VAGYON GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA
4. VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG ALAKULÁSA
5. INTÉZMÉNYI KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉG ALAKULÁSA
6. EGYÉB TEVÉKENYSÉG GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA
7. LAKÓINGATLAN KARBANTARTÁS ALAKULÁSA
8. INGATLANFELÚJÍTÁSOK ÉS BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA
9. A TÁRSASÁG KÖLTSÉGEINEK ALAKULÁSA

**A TÁRSASÁG GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA**  
**2013. I-XII. HÓ**

eFt-ban

Megnevezés	Bázis 2012. év	Terv 2013. év	Tény 2013.év	Index tény/bázis	Index tény/terv
<b>BEVÉTELEK:</b>					
Lakáskezelési ágazat	171 648	173 770	175 301	102,1	100,9
Nem lakás, üzlet díjak	161 666	173 760	174 339	107,8	100,3
Intézményi karbantartás	230 345	214 000	292 093	126,8	136,5
Vagyonkezelési tevékenység	8 653	7 400	6 857	79,2	92,7
Egyéb tevékenység	220 985	211 800	171 273	77,5	80,9
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>793 297</b>	<b>780 730</b>	<b>819 863</b>	<b>103,3</b>	<b>105,0</b>
<b>KÖLTSÉGEK:</b>					
Közüzemi díjak	10 589	11 301	9 966	94,1	88,2
Ingatlankezelési, takarítási ktg.	97 283	107 115	84 636	87,0	79,0
Vegyes tul. közös ktg.	31 111	30 087	33 987	109,2	113,0
Karbantartások	95 916	100 000	115 408	120,3	115,4
Korszerűsítések, felújítások	25 916	26 000	20 599	79,5	79,2
Bérlemények értékcsökkenése	14 742	18 011	17 823	120,9	99,0
Közvetített szolgáltatás (vízdíj)	11 308	10 640	10 383	91,8	97,6
Intézményi karbantartás	230 120	213 956	291 697	126,8	136,3
Vagyonkezelési tevékenység	7 947	7 309	9 290	116,9	127,1
Egyéb tevékenység	214 062	209 888	170 743	79,8	81,3
Egyéb ráfordítások és ktg-ek	33 965	34 100	41 125	121,1	120,6
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>772 959</b>	<b>768 407</b>	<b>805 657</b>	<b>104,2</b>	<b>104,8</b>
<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>20 338</b>	<b>12 323</b>	<b>14 206</b>	<b>69,8</b>	<b>115,3</b>

Kecskemét, 2014. február 15.

**ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA**  
**2013. I-XII. HÓ**

eFt-ban

Megnevezés	Bázis 2012. év	Terv 2013. év	Tény 2013.év	Index tény/bázis	Index tény/terv
<b>BEVÉTELEK:</b>					
Lakbér	153 512	155 500	158 721	103	102,1
Közvetített szolgáltatás (vízdíj)	9 588	9 800	8 239	86	84,1
Liftdíj	7 972	7 900	7 909	99	100,1
Egyéb üzemeltetési díj	576	570	432	75	75,8
Különféle egyéb bevétel					
<b>Bevétel összesen:</b>	<b>171 648</b>	<b>173 770</b>	<b>175 301</b>	<b>102</b>	<b>100,9</b>
<b>KÖLTSÉGEK:</b>					
Közüzemi díjak (áram, szemétszáll.egyéb)	6 456	7 001	5 087	79	72,7
Kezelési , takarítási ktg.	46 889	47 266	39 536	84	83,6
Vegyres tul. közös ktg.	19 895	18 887	22 178	111	117,4
Karbantartás -Saját és külső kivitelez	68 745	71 000	80 114	117	112,8
-Lift karbantartás	6 544	8 000	8 287	127	103,6
Értékcsökkenés	4 228	4 766	4 284	101	89,9
Közvetített szolgáltatás (vízdíj)	11 270	10 600	9 884	88	93,2
Egyéb ráfordítások és költségek	7 341	6 000	5 640	77	94,0
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>171 368</b>	<b>173 520</b>	<b>175 010</b>	<b>102</b>	<b>100,9</b>
<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>280</b>	<b>250</b>	<b>291</b>	<b>104</b>	<b>116,4</b>

Kecskemét, 2014. február 15.

**ÜZLET VAGYON GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA**  
**2013. I-XII. HÓ**

eFt-ban

Megnevezés	Bázis 2012. év	Terv 2013. év	Tény 2013.év	Index tény/bázis	Index tény/terv
<b>BEVÉTELEK:</b>					
Üzlet bérleti díjak	159 730	170 900	170 758	106,9	99,9
Garázs bérleti díjak	1 095	1 120	929	84,8	82,9
Közvetített szolgáltatás (vízdíj)	38	40	732	1 926,3	1 830,0
Egyéb bevétel	803	1 700	1 920	239,1	112,9
<b>Bevétel összesen:</b>	<b>161 666</b>	<b>173 760</b>	<b>174 339</b>	<b>107,8</b>	<b>100,3</b>
<b>KÖLTSÉGEK:</b>					
Közüzemi díjak	4 133	4 300	4 879	118,0	113,5
Kezelési, takarítási költség	50 394	59 849	45 100	89,5	75,4
Vegyes tul. közös költség	11 216	11 200	11 809	105,3	105,4
Értékcsökkenés	10 514	13 245	13 539	128,8	102,2
Karbantartás (saját, idegen kiv.)	20 627	21 000	27 007	130,9	128,6
Korszerűsítés, felújítás	25 916	26 000	20 599	79,5	79,2
Közvetített szolgáltatás (vízdíj)	38	40	499	1 313,2	1 247,5
Egyéb költségek és ráfordítások	26 625	28 100	35 485	133,3	126,3
Ebből: -adók	18 638	16 500	20 372	109,3	123,5
-egyéb költség	7 987	11 600	15 112	189,2	130,3
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>149 463</b>	<b>163 734</b>	<b>158 917</b>	<b>106,3</b>	<b>97,1</b>
<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>12 203</b>	<b>10 026</b>	<b>15 422</b>	<b>106,3</b>	<b>153,8</b>

Kecskemét, 2014. február 15.

**VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG ALAKULÁSA**  
**2013. I-XII. hó**

eFt-ban

M e g n e v e z é s	Bázis 2012. év	Terv 2013. év	Tény 2013.év	Index tény/bázis	Index tény/terv
<b>BEVÉTELEK:</b>					
Földterület bérleti díja	3 680	4 000	3 785	102,9	94,6
Egyéb bevétel	4 973	3 400	3 072	61,8	90,4
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>8 653</b>	<b>7 400</b>	<b>6 857</b>	<b>79,2</b>	<b>92,7</b>
<b>KÖLTSÉGEK:</b>					
Anyagköltség (nyomtatvány, fénymásolás)	20	27	81	405,0	300,0
Személyi jellegű költségek	1 919	1 940	1 898	98,9	97,8
Értékcsökkenés	79	80	81	102,5	101,3
Igénybevett szolgáltatás (felmérés, megbízási díjak)	5 929	5 262	7 230	121,9	137,4
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>7 947</b>	<b>7 309</b>	<b>9 290</b>	<b>116,9</b>	<b>127,1</b>
<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>706</b>	<b>91</b>	<b>-2 433</b>	<b>-344,6</b>	<b>-2 673,6</b>

Kecskemét, 2014. február 15.



**INTÉZMÉNYI KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉG ALAKULÁSA**  
**2013. I-XII. HÓ**

eFt-ban

Megnevezés	Bázis 2012. év	Terv 2013. év	Tény 2013.év	Index tény/bázis	Index tény/terv
<b>BEVÉTEL:</b>					
Szerződés szerinti díj	164 612	164 000	165 490	100,5	100,9
Egyéb árbevétel	65 733	50 000	126 603	192,6	253,2
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>230 345</b>	<b>214 000</b>	<b>292 093</b>	<b>126,8</b>	<b>136,5</b>
<b>KÖLTSÉGEK:</b>					
Anyagköltség	25 880	23 305	27 668	106,9	118,7
Személyi jellegű költségek	95 522	102 098	107 110	112,1	104,9
Értékcsökkenés	1 545	1 503	1 728	111,8	115,0
Igénybevett szolgáltatás	105 366	86 750	152 871	145,1	176,2
Egyéb ráfordítások és ktg-ek	1 807	300	2 320	128,4	773,3
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>230 120</b>	<b>213 656</b>	<b>291 697</b>	<b>126,8</b>	<b>136,5</b>
<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>225</b>	<b>344</b>	<b>396</b>	<b>176,0</b>	<b>115,1</b>

Kecskemét, 2014. február 15.

**EGYÉB TEVÉKENYSÉG GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA**  
**2013. I-XII. hó**

eFt-ban

Megnevezés	Bázis 2012. év	Terv 2013. év	Tény 2013.év	Index tény/bázis	Index tény/terv
<b>BEVÉTELEK:</b>					
Társasházkezelés	20 855	21 500	20 242	97,1	94,1
Központi fűtés, melegvíz	39 116	40 100	32 643	83,5	81,4
Egyéb tevékenység	121 035	118 200	116 743	96,5	98,8
Egyéb bérlemény, garázs értékesít.	39 979	32 000	1 645	4,1	5,1
<b>Bevétel összesen:</b>	<b>220 985</b>	<b>211 800</b>	<b>171 273</b>	<b>77,5</b>	<b>80,9</b>
<b>KÖLTSÉGEK:</b>					
Anyagköltség	64 083	56 003	47 492	74,1	84,8
Személyi jellegű költség	48 508	44 779	27 797	57,3	62,1
Értékcsökkenés	3 275	3 185	3 489	106,5	109,5
Igénybevett szolgáltatás	86 583	91 321	86 958	100,4	95,2
Egyéb ráfordítások és költségek	11 613	14 600	5 007	43,1	34,3
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>214 062</b>	<b>209 888</b>	<b>170 743</b>	<b>79,8</b>	<b>81,3</b>
<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>6 923</b>	<b>1 912</b>	<b>530</b>	<b>7,7</b>	<b>27,7</b>

Kecskemét, 2014. február 15.

**LAKÓINGATLAN KARBANTARTÁS ALAKULÁSA**  
**2013. I-XII. hó**

eFt-ban

Megnevezés	Bázis 2012. év	Terv 2013. év	Tény 2013.év	Index tény/bázis	Index tény/terv
<b>Karbantartás</b>					
– Saját és külső kivitelező által végzett	68 745	71 000	80 114	116,5	112,8
– Lift karbantartás	6 544	8 000	8 287	126,6	103,6
<b>Lakás karbantartás összesen:</b>	<b>75 289</b>	<b>79 000</b>	<b>88 401</b>	<b>117,4</b>	<b>111,9</b>
<b>Nem lakás karbantartás összesen:</b>	<b>20 627</b>	<b>21 000</b>	<b>27 007</b>	<b>130,9</b>	<b>128,6</b>
<b>Karbantartás mindösszesen:</b>	<b>95 916</b>	<b>100 000</b>	<b>115 408</b>	<b>120,3</b>	<b>115,4</b>

**INGATLANFELÚJÍTÁSOK ÉS BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA**

**2013. I-XII. hó**

eFt-ban

Megnevezés	Bázis 2012. év	Terv 2013. év	Tény 2013.év	Index tény/bázis	Index tény/terv
Épületek külső, belső felújítása és egyéb gépészeti felújítás	5 830	10 000	5 521	94,7	55,2
Egyéb felújítás (üzletek)	5 898	7 500	12 096	205,1	161,3
Egyéb beruházás, fejlesztés	9 090	8 500	8 061	88,7	94,8
<b>Felújítás, beruházás összesen:</b>	<b>20 818</b>	<b>26 000</b>	<b>25 678</b>	<b>123,3</b>	<b>98,8</b>

Kecskemét, 2014. február 15.

**A TÁRSASÁG KÖLTSÉGEINEK ALAKULÁSA**  
**2013. I-XII.hó**

eFt-ban

Megnevezés	Bázis 2012. év	Terv 2013. év	Tény 2013.év	Index tény/bázis	Index tény/terv
<b>KÖLTSÉGEK:</b>					
Anyagköltség	113 969	106 281	107 221	94,1	100,9
Béreköltség	215 977	216 586	214 370	99,3	99,0
Személyi jellegű kifizetés	16 960	16 611	14 477	85,4	87,2
Bérbírlék	66 705	65 461	61 178	91,7	93,5
Értékcsökkenés	21 241	23 238	24 836	116,9	106,9
Igénybevett szolgáltatás	279 414	280 590	326 645	116,9	116,4
saját teljesítés			-1 905		
<b>Közvetlen költségek összesen:</b>	<b>714 266</b>	<b>708 767</b>	<b>746 822</b>	<b>104,6</b>	<b>105,4</b>
Értékesítés önköltsége	8 725	12 600	481	5,5	3,8
Közvetített szolgáltatás	14 195	12 640	14 409	101,5	114,0
– vízdíj	11 308	10 640	10 383	91,8	97,6
– egyéb	2 887	2 000	4 026	139,5	201,3
Egyéb ráfordítások és ktg.-ek	35 773	34 400	43 945	122,8	127,7
<b>Ráfordítások összesen:</b>	<b>772 959</b>	<b>768 407</b>	<b>805 657</b>	<b>104,2</b>	<b>104,8</b>

Kecskemét, 2014. február 15.

## Független könyvvizsgálói jelentés

### A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT tulajdonosainak

Elvégeztük a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT** mellékelt 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2013. december 31-i** fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **1.179.609 E Ft**, a mérleg szerinti eredmény **13.677 E Ft (nyereség)** –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredmény kimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelős az éves beszámolóban 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói 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 megfelelésének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói 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. **2013. 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 2013. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2013. december 31-i fordulónapra vonatkozó üzleti jelentésének a vizsgálatát.

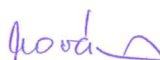
A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves 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 2013. évi üzleti jelentése a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Kecskemét, 2014. február 15.

  
Gaudit KFT

6044. Kecskemét, Belsőnyír 325/E  
000393

  
Kovácsné Bordás Gabriella  
002185

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT

6000.Kecskemét, Csányi János krt. 14.

Kovácsné Bordás Gabriella könyvvizsgáló részére


Kecskemét, 2014. február 15.

A jelen teljességi nyilatkozat a KIK-FOR Kft 2013. december 31-ével végződő évre vonatkozó pénzügyi kimutatásainak Önök által végzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálatnak az a célja, hogy véleményt nyilvánítson arról, hogy ezek a pénzügyi kimutatások minden lényeges szempontból valóban lettek-e bemutatva (vagy *megbízható és valós képet adnak-e*) a magyar számviteli jogszabályokkal és a nemzeti pénzügyi beszámolási standardokkal összhangban.


Kérésükre megerősítjük az alábbiakat:

- Teljesítettük a könyvvizsgálati megbízási feltételekben meghatározottak szerinti felelősségünket a pénzügyi kimutatások nemzeti pénzügyi beszámolási standardokkal összhangban történő elkészítésével kapcsolatban, és kijelentjük, hogy a pénzügyi kimutatások az említett standardoknak megfelelően *megbízható és valós képet adnak*.
- A számviteli becslések készítése során általunk alkalmazott jelentős feltételezések ésszerűek.
- A kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a nemzeti pénzügyi beszámolási standardok követelményeivel összhangban, megfelelően történt.
- Sor került a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni valamennyi olyan esemény helyesbítésére vagy közzétételére, amelyre vonatkozóan a nemzeti pénzügyi beszámolási standardok helyesbítést vagy közzétételt írnak elő.
- A nem helyesbített hibás állítások hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából. A nem helyesbített hibás állítások listája csatolva van a teljességi nyilatkozathoz.
- Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
  - hozzáférést valamennyi olyan információhoz, amelyek tudomásunk szerint a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából relevánsak, mint például a nyilvántartások, dokumentumok, valamint egyéb anyagok;
  - további információkat, amelyeket a könyvvizsgálat céljára kértek tőlünk; továbbá
  - korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő olyan személyekhez, akiktől Önök szükségesnek tartották könyvvizsgálati bizonyíték beszerzését.
- Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tükrözik.
- Közöltük Önökkel azon kockázat általunk való felméréseinek az eredményeit, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat nem tartalmazhatnak.
- Közöltük Önökkel a gazdálkodó egységet érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
  - vezetés,
  - a belső kontrollban fontos szerepet játszó munkatársak, vagy

- mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
- Közöltünk Önökkel minden a gazdálkodó egység pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt.
- Közöltünk Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor.
- Közöltük Önökkel a gazdálkodó egység kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van.

  
.....  
ügyvezető igazgató

**KIK-FOR**  
INGATLANKEZELŐ  
ÉS FORGALMAZÓ KFT.  
6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.  
1.

  
.....  
számviteli osztályvezető



# J E G Y Z Ó K Ö N Y V

## Kivonat

### **a KIK-FOR Kft-nél 2014. április 14-én megtartott Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből**

#### **07./2014. (IV.14.) sz. FB.-határozat:**

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2013. évről készített éves beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, 5 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett Tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

Befektetett eszközök	978 375 E Ft
Forgóeszközök	176 754 E Ft
Aktív időbeli elhatárolások	24 480 E Ft
Saját tőke	653 570 E Ft
Céltartalékok	0 E Ft
Kötelezettségek	444 585 E Ft
Passzív időbeli elhatárolások	81 454 E Ft
Mérlegfőösszeg	1 179 609 E Ft
Adózás előtti eredmény	14 206 E Ft
Mérleg szerinti eredmény	13 677 E Ft

A KIK-FOR Kft. 2013. évi éves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság – az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve - megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2013. évi éves 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.

A Felügyelő Bizottság 2013 évben a munkatervének megfelelően végezte a KIK-FOR Kft. tevékenységének ellenőrzését. Az ellenőrzései során kifejezetten támaszkodni tudott a KIK-FOR Kft. vezetésének segítő együttműködésére és a könyvvizsgáló megalapozott szakmai véleményére. Az ellenőrzések során a Felügyelő Bizottság szabálytalanságot nem tapasztalt, megállapította, hogy a Vállalkozás a rábízott vagyonnal a tőle elvárható gondossággal gazdálkodott.

  
Pásztai András

Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot  
hitelesítette:



dr. Brúszel László

FB alelnöke

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

### Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2014. április 14-én megtartott  
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

**08./2014. (IV.14.) sz. FB.-határozat:**

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, 5 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2013. évi 13 677 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és azt a társaság a „Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan felújításának megkezdése 20 bérlakás kialakításával” projekt önerejének biztosításához fejlesztési forrásként felhasználja.

Az eredménytartalék értéke ezt követően 123 161 E Ft-ra növekszik.

**Pásztai András**

**Felügyelő Bizottság elnöke**

**A jegyzőkönyvi kivonatot  
hitelesítette:**

**dr. Brúszel László**

**FB alelnöke**