



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

6000 Kecskemét, Csányi János körút 14. | Telefon: 76/487-522

Cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

Adószám: 11031600-2-03

Statisztikai számjel: 11031600 6820 113 03

B E S Z Á M O L Ó
A T Á R S A S Á G
2014. évi
TEVÉKENYSÉGÉRŐL

2015. február 15.

一、问题的提出

二、研究方法与资料来源

三、实证分析

四、结论与讨论

中国农村 土地流转 与农村 经济 发展

一、引言

二、中国农村土地流转的现状

三、土地流转对农村经济发展的影响

四、结论

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 adó elszámolása
5. Cash Flow kimutatás

Üzleti jelentés

Mellékletek az üzleti jelentéshez:

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

Könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottság határozat

1998年12月

1

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

1998年12月

Vezetői összefoglaló **a 2014. évi pénzügyi és szakmai beszámolóhoz**

A társaság 2014. évben is a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város által elfogadott Üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét. A cégvezetés az elmúlt évben gondosan ügyelt a törvényes rend betartására.

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993 októbere óta kiemelten fontos feladata - a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően - a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása. Jelentős feladatunk a közbeszerzési eljárás keretében elnyert 13 önkormányzati intézmény 146 telephelyének karbantartási tevékenysége, amelyet konzorciumi együttműködés keretében végzünk. Tevékenységeink közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása. 2014. évben 1423 önkormányzati lakás, 94 üzlet és garázs kezelését, valamint 38 társasházban 1267 lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőjét láttuk el.

A KIK-FOR Kft. 2014. évi üzletmenetének legfontosabb információi:

2014. évben a társaság kiemelt eredményességgel valósította meg célkitűzéseit, sikeresen ellensúlyozta a kedvezőtlen eseményeket. A gazdálkodást több tényező befolyásolta:

- 2014. január 1-jével 276 100 E Ft értékben a tulajdonos ingatlanokat adott apportba értékesítési céllal.
- Kiemelt üzletet bérlő banki partner felmondta a bérleti szerződését, többszörös egyeztetést követően kártalanításként 16 700 E Ft-t realizált társaságunk.
- Meghiúsult a Mátis K. u. 12. sz. alatti ingatlan értékesítése, a vevő részére az addig kifizetett ellenérték 8 500 E Ft foglalón felüli része visszautalásra került.
- Az apportba kapott ingatlanok nyereséges értékesítése érdekében bontási, közműfejlesztési ráfordításokra volt szükség 11 496 E Ft értékben.
- Kecskemét MJV Önkormányzata konzorciumi partnereként a DAOP keretében „Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációja” című pályázat részeként a Kéttemplomközben üzlethelyiség, üzletportálok és homlokzat egységes megújítására 56 992 E Ft értékű vissza nem térítendő támogatást nyert a Kft.
- Az év során 96 898 E Ft értékű nettó pénzáram keletkezett az apportba kapott ingatlanok értékesítéséből.
- A Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan felújításához, az abban lévő 60 lakás kialakításának önerőn túli finanszírozásához 237 000 E Ft összegű hitelszerződést kötött a cég.
- A Téglás u. 5. sz. alatti ingatlanban 20 lakás felújítási munkái határidőre, magas minőségben megvalósultak.

A társaság adózás előtti eredménye **113 210 E Ft**, a gazdálkodás éves eredménye 19,7 %-kal haladja meg a tervezettet.

A **tőke hatékonysága (ROE) 10,2 %**. Bázisévben ez az adat 2,1 % volt. Az egységnyi saját tőkére vetítve a cég jövedelem termelése jelentősen emelkedett.

Az eszközhatékonysági mutató (ROA) - az adózás előtti eredmény és az eszközök aránya - 6,8 %. A 2013. évi érték 1,2 % volt. A vállalat teljes eszközállománya által átlagosan biztosított hozam változásának oka, hogy a tárgyi eszközök állománya között nyilvántartásba került a tulajdonostól apportba átvett ingatlanok értéke, melyek értékesítésének eredménye javítja az eszközhatékonyságot.

Az **EBITDA mutató** - üzemi eredmény + értékcsökkenés- a 2013. évi 46 982 E Ft-ról **2014. évben 137 942 E Ft-ra növekedett**, tükrözve a vállalat fejlődését.

Az **értékesítés nettó árbevétele** 2014-ben **1 045 719 E Ft** volt, ez 232 670 E Ft-tal növekedett az előző évhez képest.

Anyagjellegű ráfordítások összege: **663 065 E Ft**, ez 47,9 %-kal magasabb a 2013. évinél. **Személyi jellegű ráfordítások** összértéke **324 880 E Ft**, a bázisértéknek 112,2 %-a.

Az éves átlagos statisztikai állományi létszám 2014-ben **92 fő** volt.

Az év során a **cég fizetőképessége folyamatosan javult**. Az előző évi 38 345 E Ft-hoz képest az év végére **125 481 E Ft szabad pénzeszköz realizálódott**. A **stabil pénzügyi helyzet folyamatosan fenntartható**.

A **lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) követelés állomány** a 2013. évi 81 185 E Ft-ról 2014. év végére **74 048 E Ft-ra** javult. Nagy eredményként értékelhetjük, hogy a bentlakó bérlők felhalmozott tartozása tovább csökkent 2014. évben, ezen belül is az egy éven túli kinnlevőség állomány mértéke mutat javuló tendenciát, a következetes behajtási tevékenység eredményeképpen.

2014. évben mindösszesen **120 583 E Ft-ot költöttünk a kezelésünkben lévő ingatlan vagyon karbantartására**, mely a bázisértéket 4,5 %-kal haladta meg, a tervezetthez képest a növekedés 23,7 %-os. A többletráfordítás hozzájárul azon cél teljesüléséhez; hogy az üresen álló lakások száma folyamatosan csökkenjen, a Kft. kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többlet árbevételt realizáljon. A lakásbérbeadási ágazat bevételei jelenleg csak a lakásingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és a karbantartási feladatainak ellátására nyújtanak fedezetet.

A társaság 2013. évi eredményét (13 677 E Ft-ot) - tulajdonosi elvárásként – a Téglás u. 5. sz. alatti lakóingatlan felújítására és bérlakások kialakítására fordította.


A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk **222 116 E Ft**, amely az átadott földterületekkel kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózási adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente **11 féle adó címen mintegy 163 649 E Ft-ot** fizet be a központi költségvetésbe, míg a befizetett helyi adó összege **18 834 E Ft**.

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, 2015. február 15.


Minda Imre László
Ügyvezető igazgató

2014. éves mérleg

MERLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

| Sor- szám | A tétel megnevezése | Előző év 2013. c | Előző év(ek) korrekciója d | Tény 2014. e | Index % bázishoz f |
|--------------|--|------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------|
| a | b | | | | |
| 01. | A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 17. sorok) | 978 375 | | 1 263 865 | 129,2% |
| 02. | I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok) | 494 | | 530 | 107,3% |
| 03. | Alapítás-átszervezés aktivált értéke | | | | |
| 04. | Kísérleti fejlesztés aktivált értéke | | | | |
| 05. | Vagyoni értékű jogok | | | | |
| 06. | Szellemi termékek | 494 | | 530 | 107,3% |
| 07. | Üzleti vagy cégérték | | | | |
| 08. | Immateriális javakra adott előlegek | | | | |
| 09. | Immateriális javak érték helyesbítése | | | | |
| 10. | II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 16. sorok) | 964 937 | | 1 250 563 | 129,6% |
| 11. | Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 941 097 | | 1 150 407 | 122,2% |
| 12. | Műszaki berendezések, gépek, járművek | 12 516 | | 15 785 | 126,1% |
| 13. | Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 8 307 | | 8 528 | 102,7% |
| 14. | Beruházások, felújítások (befejezetlen) | 2 931 | | 75 843 | |
| 15. | Beruházásokra adott előlegek | 86 | | | |
| 16. | Tárgyi eszközök érték helyesbítése | | | | |
| 17. | III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (18. - 23. sorok) | 12 944 | | 12 772 | 98,7% |
| 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 | 644 | | 472 | 73,3% |
| 22. | Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír | | | | |
| 23. | Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése | | | | |
| 24. | B. Forgóeszközök (25. + 31. + 36. + 41. sorok) | 176 754 | | 374 015 | 211,6% |
| 25. | I. KÉSZLETEK (26. - 30. sorok) | 1 764 | | 101 867 | |
| 26. | Anyagok | 1 764 | | 90 965 | |
| 27. | Befejezetlen termelés és félkész termékek | | | 10 902 | |
| 28. | Késztermékek | | | | |
| 29. | Áruk | | | | |
| 30. | Készletekre adott előlegek | | | | |
| 31. | II. KÖVETELÉSEK (32. - 35. sorok) | 136 645 | | 146 667 | 107,3% |
| 32. | Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők) | 131 742 | | 142 593 | 108,2% |
| 33. | Követelések kapcsolt vállalkozással szemben | | | | |
| 34. | Váltókövetelések | | | | |
| 35. | Egyéb követelések | 4 903 | | 4 074 | 83,1% |
| 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) | 38 345 | | 125 481 | 327,2% |
| 42. | Pénztár, csekkek | 329 | | 206 | 62,6% |
| 43. | Bankbetétek | 38 016 | | 125 275 | 329,5% |
| 44. | C. Aktív időbeli elhatárolások (45 - 47. sorok) | 24 480 | | 23 542 | 96,2% |
| 45. | Bevételek aktív időbeli elhatárolása | 22 199 | | 23 214 | 104,6% |
| 46. | Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása | 2 281 | | 328 | 14,4% |
| 47. | Halasztott ráfordítások | | | | |
| 48. | ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01. + 24. + 44. sorok) | 1 179 609 | | 1 661 422 | 140,8% |

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

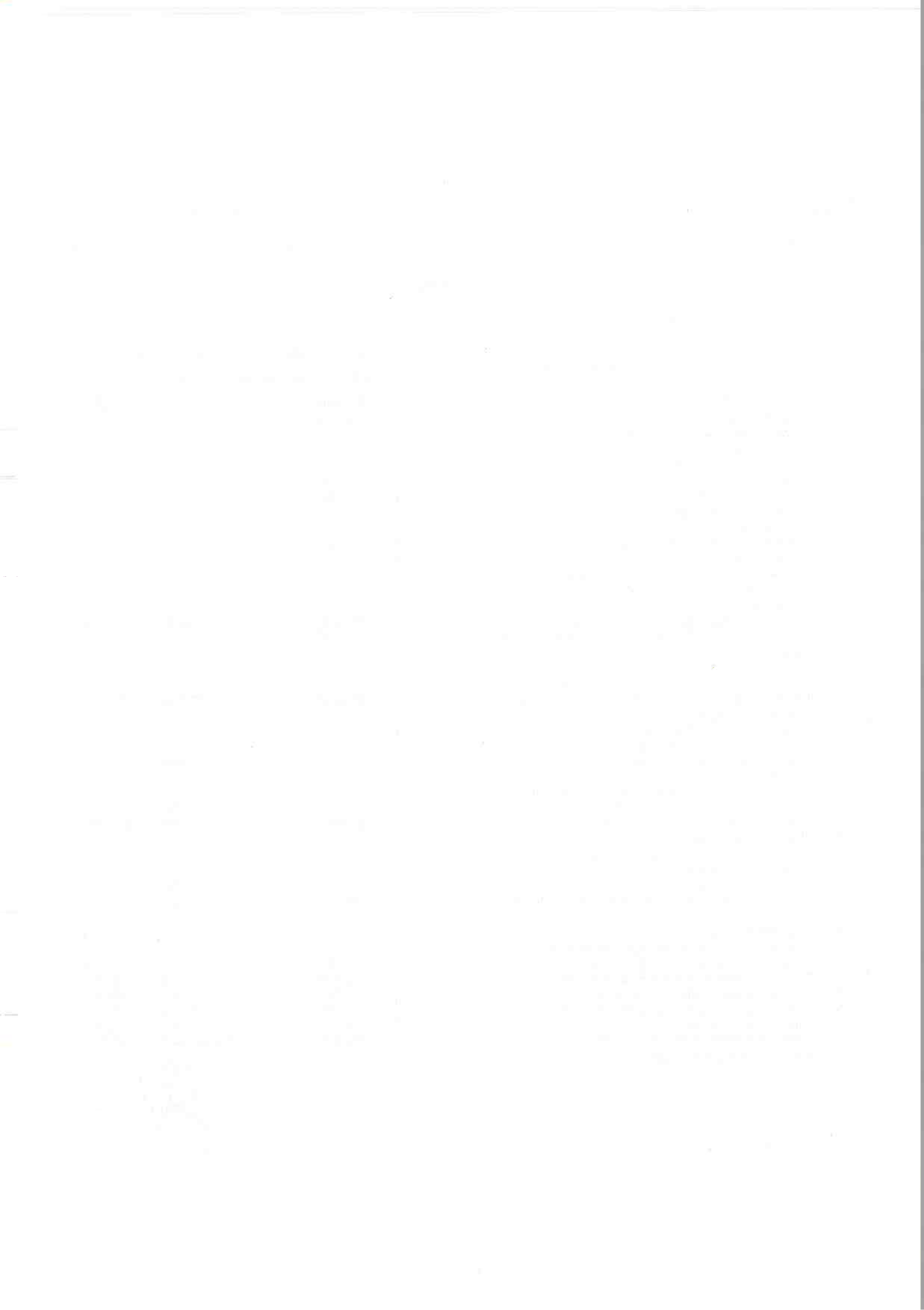
1000

2014. éves mérleg

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

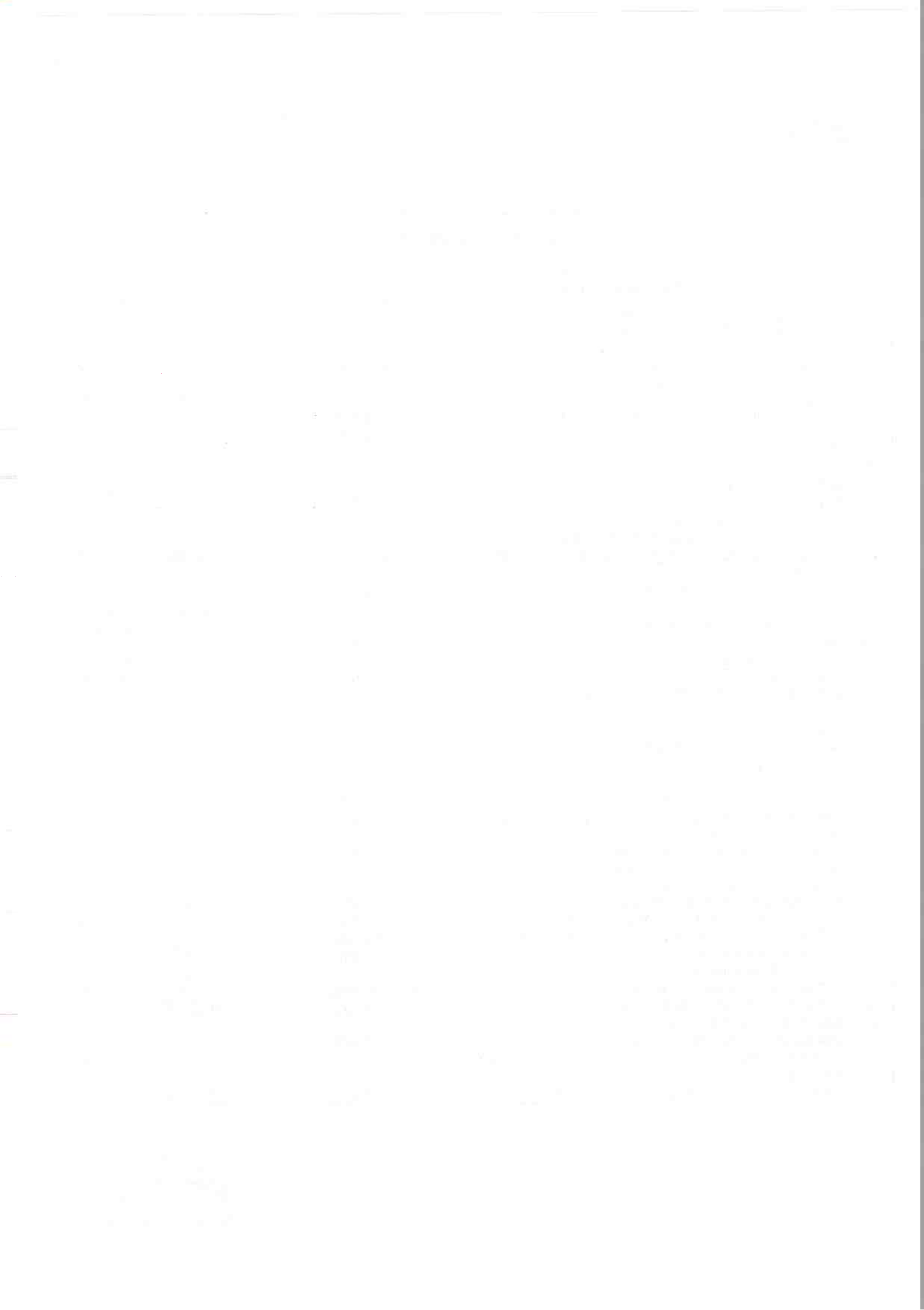
| Sor- szám a | A tétel megnevezése b | Előző év | Előző év(ek) | Tény | Index % |
|-------------------|--|------------|------------------|------------|---------------|
| | | 2013. c | korrekciója d | 2014. e | bázishoz f |
| 49. | D. Saját tőke (50. + 52. + 53. + 54. + 55. + 56 + 57. sorok) | 653 570 | | 1 034 773 | 158,3% |
| 50. | I. JEGYZETT TŐKE | 502 890 | | 778 990 | 154,9% |
| 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 | 109 484 | | 123 161 | 112,5% |
| 55. | V. LEKÖTÖTT TARTALÉK | | | | |
| 56. | VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK | | | | |
| 57. | VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY | 13 677 | | 105 103 | |
| 58. | E. Céltartalékok (59.- 61. sorok) | | | | |
| 59. | Céltartalék a várható kötelezettségekre | | | | |
| 60. | Céltartalék a jövőbeni költségekre | | | | |
| 61. | Egyéb céltartalék | | | | |
| 62. | F. Kötelezettségek (63. + 66. + 74. sorok) | 444 585 | | 550 140 | 123,7% |
| 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) | 235 267 | | 338 177 | 143,7% |
| 67. | Hosszú lejáratra kapott kölcsönök | | | | |
| 68. | Átváltoztatható kötvények | | | | |
| 69. | Tartozások kötvénykibocsátásból | | | | |
| 70. | Beruházási és fejlesztési hitelek | | | 115 804 | |
| 71. | Egyéb hosszúlejáratú hitelek | | | | |
| 72. | Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | | | | |
| 73. | Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 235 267 | | 222 373 | 94,5% |
| 74. | III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (75. - 82. sorok) | 209 318 | | 211 963 | 101,3% |
| 75. | Rövid lejáratú kölcsönök | | | | |
| 76. | - ebből: az átváltoztatható kötvények | | | | |
| 77. | Rövid lejáratú hitelek | | | | |
| 78. | Vevőktől kapott előlegek | 55 000 | | 3 000 | 5,5% |
| 79. | Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók) | 88 221 | | 122 325 | 138,7% |
| 80. | Váltótartozások | | | | |
| 81. | Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | | | | |
| 82. | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 66 097 | | 86 638 | 131,1% |
| 83. | G. Passzív időbeli elhatárolások (84. - 86. sorok) | 81 454 | | 76 509 | 93,9% |
| 84. | Bevételek passzív időbeli elhatárolása | 10 683 | | 9 594 | 89,8% |
| 85. | Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 24 014 | | 21 113 | 87,9% |
| 86. | Halasztott bevételek | 46 757 | | 45 802 | 98,0% |
| 87. | FORRASOK (PASSZIVAK) OSSZESEN (49. + 58. + 62. + 83. sorok) | 1 179 609 | | 1 661 422 | 140,8% |



Eredménykimutatás 2014. év
(Összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

| Tétel- szám | Tétel megnevezése | Előző év 2013. | Előző év(ek) d | Tény 2014. e | Index % bázishoz f | |
|----------------|---|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|------------|
| a | b | c | d | e | f | |
| 01. | Belföldi értékesítés nettó árbevétele | 813 049 | | 1 045 719 | 128,6% | 01. |
| 02. | Export értékesítés nettó árbevétele | | | | | 02. |
| I. | Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.) | 813 049 | | 1 045 719 | 128,6% | 03. |
| 03. | Saját termelésű készletek állományváltozása | | | 10 902 | | 04. |
| 04. | Saját előállítású eszközök aktivált értéke | 1 905 | | 7 522 | 394,9% | 05. |
| II. | Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.) | 1 905 | | 18 424 | | 06. |
| III. | Egyéb bevételek | 5 804 | | 110 117 | | 07. |
| III/a. | Ebből: visszaírt értékvesztés | 2 805 | | | | 08. |
| 05. | Anyag- és energiaköltség | 107 223 | | 149 425 | 139,4% | 09. |
| 06. | Igénybe vett szolgáltatások értéke | 318 720 | | 441 254 | 138,4% | 10. |
| 07. | Egyéb szolgáltatások értéke | 7 924 | | 11 779 | 148,6% | 11. |
| 08. | Eladott áruk beszerzési értéke | 276 | | 47 400 | | 12. |
| 09. | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 14 133 | | 13 207 | 93,4% | 13. |
| IV. | Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.) | 448 276 | | 663 065 | 147,9% | 14. |
| 10. | Béreköltség | 214 370 | | 233 926 | 109,1% | 15. |
| 11. | Személyi jellegű egyéb kifizetések | 14 477 | | 22 333 | 154,3% | 16. |
| 12. | Bérfelrakások | 61 177 | | 68 621 | 112,2% | 17. |
| V. | Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.) | 290 024 | | 324 880 | 112,0% | 18. |
| VI. | Értékcsökkenési leírás | 24 836 | | 27 066 | 109,0% | 19. |
| VII. | Egyéb ráfordítások | 35 476 | | 48 373 | 136,4% | 20. |
| VII/a. | Ebből: értékvesztés | 4 840 | | 4 537 | 93,7% | 21. |
| A. | ÜZEMI (üzleti) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE | 22 146 | | 110 876 | | 22. |
| | (I. II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.) | | | | | 23. |
| 13. | Kapott osztalék és részesedés | | | | | 24. |
| 14. | Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége | | | | | 25. |
| 15. | Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége | | | | | 26. |
| 16. | Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek | 117 | | 404 | | 27. |
| 17. | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei | 28 | | 150 | | 28. |
| VIII. | Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.) | 145 | | 554 | | 29. |
| 18. | Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése | | | | | 30. |
| 19. | Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások | 3 490 | | 517 | 14,8% | 31. |
| 20. | Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése | | | | | 32. |
| 21. | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | 15 | | | | 33. |
| IX. | Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. ± 20. + 21.) | 3 505 | | 517 | 14,8% | 34. |
| B. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.) | -3 360 | | 37 | | 35. |
| C. | SZOKASOS VALLALKOZASI EREDMÉNY (+A +-B) | 18 786 | | 110 913 | | 36. |
| X. | Rendkívüli bevételek | 865 | | 2 787 | | 37. |
| XI. | Rendkívüli ráfordítások | 5 445 | | 490 | | 38. |
| D. | RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X. - XI.) | -4 580 | | 2 297 | | 39. |
| E. | ADOZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C +-D) | 14 206 | | 113 210 | | 40. |
| XII. | Adófizetési kötelezettség | 529 | | 8 107 | | 41. |
| F. | ADOZOTT EREDMÉNY (+-E - XII.) | 13 677 | | 105 103 | | 42. |
| 22. | Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre | | | | | 43. |
| 23. | Jóváhagyott osztalék és részesedés | | | | | 44. |
| G. | MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F + 22. - 23.) | 13 677 | | 105 103 | | 45. |



KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

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

A kiegészítő melléklet szerepe a számviteli törvény 88.§-a értelmében, hogy számszerű és szöveges magyarázatot adjon a vállalkozó vagyoni, pénzügyi helyzetének, a működés eredményének bemutatásához a tulajdonosok, a befektetők és a hitelezők számára.

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

I. Általános rész:

A társaság bemutatása, cégadatok:

A vállalkozás neve: Kecskeméti Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített név: KIK-FOR Kft.

A társaság cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993.10.01.

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

Képviseli : Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

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

Weblap : www.kikfor.hu

E-mail: titkarsag@kikfor.hu

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

Egyéb kiemelt tevékenységek:

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

Jelenlegi tőzrőtőke : 778 990 E Ft

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

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

A Kft. kettős könyvvezetésre 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 Kulcsár Anita és Losonczy László együttesen.

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

Kecskemét, Almavirág u. 31.

PM regisztrációs száma: 143385

A 2014. december 31-i mérlegfőösszeg: 1 661 442 E Ft, amely 140,8 %-a az előző évi értéknek. 2014-ben a cég összes bevételeinek (nettó árbevétel, egyéb, pénzügyi és rendkívüli bevételek) – 1 159 177 E Ft-nak – 15,2 %-a lakás ágazat, 16,2 %-a üzlet ágazat, 35,8%-a intézmény karbantartás, 32,1 % egyéb tevékenység (társasház kezelés, homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatása, egyéb ingatlanok bérbeadása), 0,7 % vagyonkezelési tevékenység.

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete:

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

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

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

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

A Kft tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása:

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

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

A vállalkozás számviteli politikájának fő vonásai:

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

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

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

A beszámoló adatai összehasonlíthatók a bázisidőszak adataival.

Üzleti évnek 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 jogként tartjuk nyilván a használati jogokat, valamint a szoftver termékek (NEXON bér, és egyéb irodai szoftverek) használatának jogát. Az amortizáció elszámolásához általánosan 33 %-os leírási kulcsot alkalmaztunk.

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

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

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

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

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

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

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

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

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

- a mérleg fordulónapja előtt felmerült olyan kiadásokat, amelyek költséggént, 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 pénzüsszeget tartalmazza. A tőketartalék a mérlegben a könyv szerinti értéken szerepel. A tőketartalék eredetét analitikus nyilvántartásban mutatjuk ki.

Eredménytartalékot a mérlegben könyv szerinti értéken szerepeltetjük.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása

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

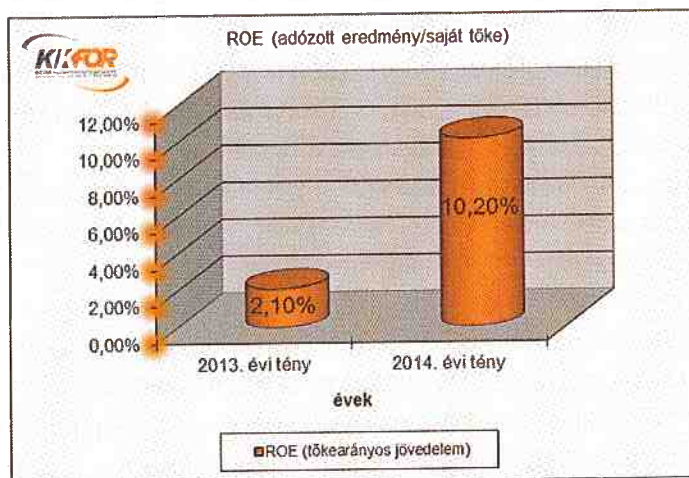
A vagyonkezelésbe átvett vagyon (földterületek) használatából származó bevételeket, illetve közvetlen költségeket elkülönítetten tartjuk nyilván.

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

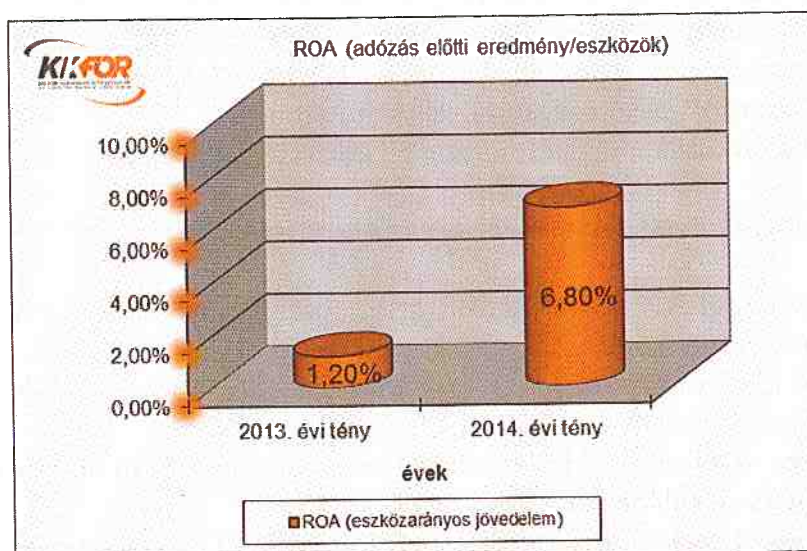
A beszámoló tartalmazza az ágazat bevételeit, valamint a közvetlen költségek alapján készült utókalkulációt, és az adózás előtti eredményt. Az alkalmazott utókalkuláció költséggyűjtésen alapuló pótlékoló kalkuláció.

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

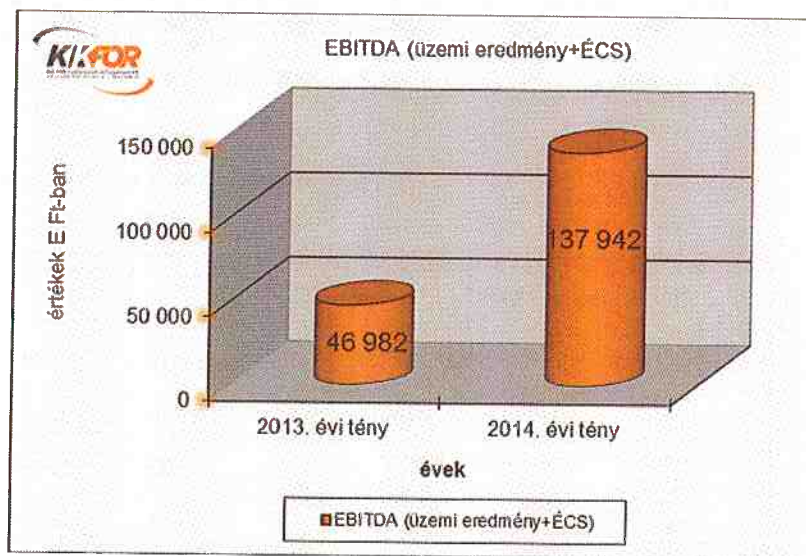
A tőke hatékonysága (ROE) az előző évi 2,1 %-os értékhez képest 10,2 %-ra nőtt. Vagyis egységnyi saját tőkére vetítve a cég jövedelem termelése emelkedett.



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



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



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

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

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

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

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

Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

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

A mérleg főösszege, vagyis a társaság vagyona az előző évinek 140,8 %-a.

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

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

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

Tárgyi eszközök alakulása

adatok E Ft-ban

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

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

- Műkertvárosi villák felújítása: 490 E Ft
- Ügyfélszolgálati Iroda átalakítása 2 184 E Ft
- Téglás utca 7. sz. napkollektor tanulmány 425 E Ft
- Kéttemplomköz rehabilitációja 2 456 E Ft
- Téglás u.5. B+C lépcsőház 69 621 E Ft
- Felújítások 666 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 472 E Ft értékben.

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

- a) **Az anyagkészlet** értéke 1 764 E Ft –ról, 101 867 E Ft -ra emelkedett. Az értékesítési célból apportba kapott ingatlanokat e soron kell nyilvántartani.
- b) **A vevőállomány** értéke a mérlegben 142 593 E Ft, ez 8,2 %-os emelkedést mutat az előző évhez képest. A mérleg szerinti összeg tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

Vevőállomány alakulása

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

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

Egyéb követelésként 4 074 E Ft-ot tartunk nyilván.

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

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

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

Források, passzívák

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

A **jegyzett tőke** 778.990 E Ft-ra növekedett. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonosként 353/2013. (XII.19) határozatában 2014.01.01.-i időpontra vonatkozóan ingatlanok adott apportba a társaság részére. A törzstőke felemelésének célja, hogy az ingatlanok hasznosításából származó pénzügyi forrásokból a KIK-FOR KFT a Téglás u. 5. szám alatti épület felújításához szükséges önerőt biztosítani tudja.

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

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

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

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

Kötelezettségek alakulása

adatok E Ft-ban

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

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

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

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

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

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

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

A Kft. vezetése 2014-ben sem vállalt kezességet, vagy más, nem említett kötelezettséget. A társaságnak garanciális és környezetvédelmi kötelezettsége sincs.

Cégünk adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 11 féle adó címen mintegy 163 649 E Ft-ot fizet be a központi költségvetésbe, míg a befizetett helyi adó összege 18 834 E Ft.

Passzív időbeli elhatárolás

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

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

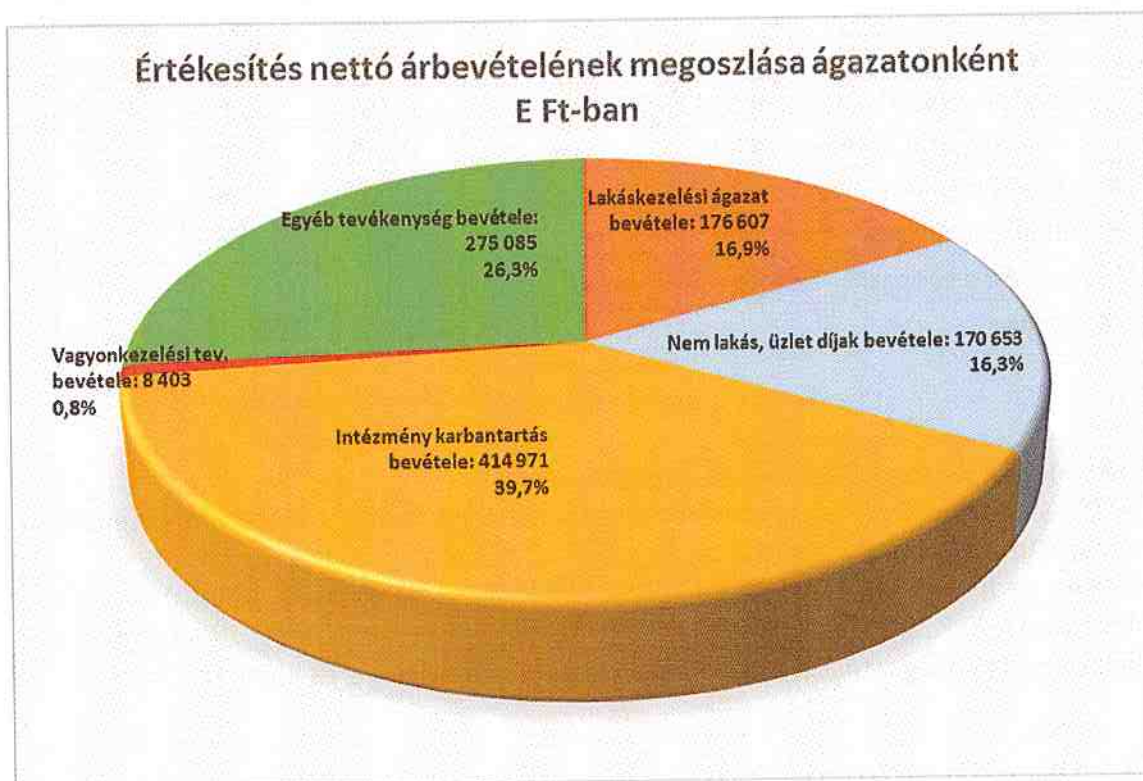
Halasztott bevételként elhatárolt támogatások:

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

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

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések

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



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

III. **Egyéb bevételek :**

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

| | |
|--|-------------|
| Értékesített tárgyi eszközök bevétele: | 79 201 E Ft |
| Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek: | 26 708 E Ft |
| - Káreseménnyel kapcsolatos bevételek: | 936 E Ft |
| - Késedelmi kamat címén kapott összeg: | 30 E Ft |
| - Kártalanítás Raiffeisen: | 16 700 E Ft |
| - Kártérítés Mátis 12: | 8 500 E Ft |

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

- IV. Anyagjellegű ráfordítások** összege: **663 065 E Ft**, ez 47,9 %-kal magasabb a 2013. évinél. Legfőbb tétele 441 254 E Ft értékben az igénybevett szolgáltatások értéke, mely az intézmények többlet felújítási feladatainak ellátásához igénybevett szolgáltatásokat tartalmazza.
- V. Személyi jellegű ráfordítások:** a bérköltség 233 926 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 22 333 E Ft és a bérjárulékok 68 621 E Ft együttes összege. A személyi jellegű ráfordítások összértéke a bázisértékhez képest 12 %-kal növekedett.
- VI. Értékcsökkenési leírás:** összege 27 066 E Ft, ez az előző évi szintnek 109 %-a. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.
- VII. Egyéb ráfordítások:** összege 48 373 E Ft, bázisévben 35 476 E Ft volt.
- A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:** 110 876 E Ft, 2013. évben 22 146 E Ft volt.
- B) Pénzügyi műveletek eredménye:** 37 E Ft

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

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

- C) A szokásos vállalkozási eredmény** 110 913 E Ft.
- X. Rendkívüli bevétel:** 2 787 E Ft.
Ez az összeg a beruházásainkra pályázatokon elnyert támogatások tárgyévi értékcsökkenéssel arányos része 956 E Ft, a térítés nélkül kapott eszközök bevétele, 249 E Ft. A határidőre ki nem egyenlített szállítói számlákra fizetendő behajtási költségátalány értéke 1 582 E Ft-ban került elszámolásra, a partnerek lemondó nyilatkozatát követően.
- XI. Rendkívüli ráfordítás:** 490 E Ft.
Az alapítványi támogatásokra, jótékonysági belépőjegyre átadott pénzt tartalmazza. A tételeket a Társasági Adótörvény szerint vettük figyelembe a társasági adóalap meghatározásakor.
- D) Rendkívüli eredmény:** A rendkívüli bevételek és a rendkívüli ráfordítások egyenlege 2 297 E Ft.

E) Adózás előtti eredmény: 113 210 E Ft.

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

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

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

CASH FLOW kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

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

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

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

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

III. A tájékoztató jellegű kiegészítések

Létszámhelyzet

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

A kifizetés és a költségelszámolás időbeli eltérése miatt a mérleg szerinti bérköltség 233 926 E Ft. Az éves átlagos statisztikai állományi létszám 2013. évben 88 fő, 2014-ben 92 fő volt. Az előző évhez viszonyítva az átlagos statisztikai állományi létszám 4 fővel emelkedett. A statisztikai létszám összetétele: 60,9 %-a fizikai dolgozó, 39,1 %-a szellemi foglalkozású.

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

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

2014. évi környezetvédelmi információk

A Kft 2014. évben is betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat.

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

A talajterhelési díj bevallása és megfizetése megtörtént.

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

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

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

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

A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek

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

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

Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére semmilyen kölcsön, előleg juttatására 2014. évben nem került sor.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A beszámolási évben az előző éveket érintő hatósági ellenőrzés számottevő hibát nem tárt fel.
- A Kft. ellen peres ügy nincs folyamatban.
- A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége.
- A Kft-nek függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs.

Az adózott eredmény felhasználására adott javaslat

Határozat – tervezet

10/2015. (IV.23) sz. Határozat – tervezet

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, igen, nem szavazattal, tartózkodás mellett javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2014. évi 105 103 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és azt a társaság a Téglyás u. 5. sz. alatti projekt II. ütemében további 40 bérlakás kialakítására fordítsa.

Összegzés :

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

A társaságnál 2014-ben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. 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. 2014. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

Kecskemét, 2015. február 15.

Minda Imre László
ügyvezető igazgató

Táblázatok
a 2014. évi kiegészítő melléklethez

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

Vagyoni helyzet, tőke struktúra, likviditás alakulását jelző mutatók

| Sorsz. | Mutató megnevezése | Számítás módja | 2013. év tény | | 2014. évi tény | | Változás | Értékelése |
|--------|------------------------------|--|----------------------|--------|----------------------|--------|----------|-----------------------|
| | | | | | | | | |
| 1. | Tőke hatékonyság (ROE) | Adózott eredmény Saját tőke | 13 677 653 570 | 2,1% | 105 103 1 034 773 | 10,2% | 485,7% | jelentősen növekedett |
| 2. | Eszköz hatékonyság (ROA) | Adózás előtti eredmény Eszközök összesen | 14 206 1 179 609 | 1,2% | 113 210 1 661 422 | 6,8% | 565,8% | jelentősen növekedett |
| 3. | EBITDA | Üzemi eredmény+écs | 46 982 | | 137 942 | | 293,6% | jelentősen növekedett |
| 5. | Saját tőke növekedési mutató | Saját tőke Jegyzett tőke | 653 570 502 890 | 130,0% | 1 034 773 778 990 | 132,8% | 102,2% | emelkedett |
| 7. | Tőke szerkezet | Idegen tőke Összes forrás | 444 585 1 179 609 | 37,7% | 550 140 1 661 422 | 33,1% | 87,8% | kissé romlott |
| 13. | Élőmunka termelékenység | Nettó árbevétel Létszám | 813 049 87 | 9 345 | 1 045 719 92 | 11 367 | 121,6% | emelkedett |
| 14. | Likviditási gyorsráta mutató | Likvid pénzeszközök Rövidlejáratú kötelezettségek | 38 345 209 318 | 18,3% | 125 481 211 963 | 59,2% | 323,5% | jelentősen növekedett |
| 15. | Adósságfedezeti mutató | Követelések Rövidlejáratú kötelezettségek | 136 645 209 318 | 65,3% | 146 667 211 963 | 69,2% | 106,0% | javult |

adatok E Ft-ban

1.számú táblázat



Tárgyi eszközök, immateriális javak állományváltozása

2014 év.

Mérleg 05-11-12-13-14. sora

| Megnevezés | Nyitó állomány 2014.01.01 | Állománynövekedés | | Állománycsökkenés | | Záró állomány 2014.12.31. |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------|------------------------------|
| | | Aktiválás tárgyévi ÉCS | Egyéb növ. beflen. term. | Értékesítés kivezetés | Egyéb | |
| Bruttó érték | | | | | | |
| Immateriális javak | 11 132 | 472 | | 1 829 | | 9 775 |
| Ingatlanok | 861 788 | 9 052 | | 15 273 | | 855 567 |
| Apporthba kapott ingatlanok | | 241 597 | | | | 241 597 |
| Vagyonkezelésbe átvett földterület | 232 071 | 4 990 | | 14 945 | | 222 116 |
| Műszaki gépek, berendezések | 62 507 | 8 992 | | 392 | | 71 107 |
| Egyéb berendezések, felszerelések | 42 956 | 3 627 | | 3 636 | | 42 947 |
| Beruházások | 2 931 | 227 189 | | 154 277 | | 75 843 |
| Bruttó érték összesen | 1 213 385 | 495 919 | 0 | 190 352 | 0 | 1 518 952 |
| Elszámolt értékcsökkenés | | | | | | |
| Immateriális javak | 10 638 | 437 | | 1 829 | | 9 246 |
| Ingatlanok | 152 762 | 16 823 | | 1 459 | | 168 126 |
| Apporthba kapott ingatlanok | | 746 | | | | 746 |
| Műszaki gépek, berendezések | 49 991 | 5 653 | | 322 | | 55 322 |
| Egyéb berendezések, felszerelések | 34 649 | 3 407 | | 3 636 | | 34 420 |
| Beruházások | 0 | | | | | 0 |
| Értékcsökkenés összesen | 248 040 | 27 066 | 0 | 7 246 | 0 | 267 860 |
| Nettó érték | | | | | | |
| Immateriális javak | 494 | 35 | 0 | 0 | 0 | 530 |
| Ingatlanok | 709 026 | -7 771 | 0 | 13 814 | 0 | 687 441 |
| Apporthba kapott ingatlanok | | 240 851 | 0 | 0 | 0 | 240 851 |
| Vagyonkezelésbe átvett földterület | 232 071 | -663 | 0 | 14 623 | 0 | 222 116 |
| Műszaki gépek, berendezések | 12 516 | 3 339 | 0 | 70 | 0 | 15 785 |
| Egyéb berendezések, felszerelések | 8 307 | 220 | 0 | 0 | 0 | 8 527 |
| Beruházások | 2 931 | 227 189 | 0 | 154 277 | 0 | 75 843 |
| Nettó érték összesen | 965 345 | 463 200 | 0 | 182 784 | 0 | 1 251 093 |

adatok E Ft-ban

Aktív időbeli elhatárolás

2014. december 31-én

Mérleg 44. sor

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | Összeg | | Index %-ban |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | 2013. tény | 2014. tény | bázishoz |
| Aramdíj, bérleti díj, gázdíj, szolgáltatási díj | 401 | 1 023 | 255,1% |
| Homlokzat felújítás | 641 | 275 | 42,9% |
| Homokbányai üres lakások fűtéselszámolója | | 426 | |
| Intézmények átalánydíjas karbantartási díja 2 hónap | 21 157 | 21 301 | 100,7% |
| Talajterhelési díj | | 189 | |
| Bevételek aktív időbeli elhatárolása | 22 199 | 23 214 | 104,6% |
| Előfizetési díjak | 190 | 302 | 158,9% |
| Libra licenc díj | 1 852 | 0 | 0,0% |
| Bérleti díj beszámítása, egyéb díj | 239 | 26 | 10,9% |
| Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása | 2 281 | 328 | 14,4% |
| Aktív időbeli elhatárolás összege | 24 480 | 23 542 | 96,2% |

Passzív időbeli elhatárolás

3/b. sz. táblázat

2014. december 31-én

Mérleg 83. sor

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | Összeg | | Index %-ban |
|---|---------------|---------------|--------------|
| | 2013. tény | 2014. tény | bázishoz |
| HELPI Rákóczi út 4. árbev. elhatárolás | 1 593 | 0 | 0,0% |
| Költségalapú bérlakások lakbér elhatárolása | 9 090 | 7 794 | 85,7% |
| Téglás 5.egyösszegű befizetés | | 1 800 | |
| Bevételek passzív időbeli elhatárolása | 10 683 | 9 594 | 89,8% |
| Áram számlák (XII. havi) | 1 198 | 1 039 | 86,7% |
| Vízdíj (XII. havi) | 2 179 | 1 440 | 66,1% |
| Gázdíj (XII.havi) | 4 164 | 1 632 | 39,2% |
| Közösköltség | 262 | 325 | 124,0% |
| Posta költségek | 145 | 160 | 110,3% |
| Takarítás | 748 | 1 152 | 154,0% |
| Kiküldetés | 175 | 198 | 113,1% |
| Bérlet, munkabajárás költsége | 147 | 0 | 0,0% |
| Gondnoki feladat, ügyintézés | 1 694 | 1 103 | 65,1% |
| Ügyvédi díj | 611 | 1 175 | 192,3% |
| Biztonsági, munkavédelmi szolgálat | 1 063 | 1 318 | 124,0% |
| Karbantartási költség | 1 786 | 718 | 40,2% |
| Telefon, internet, LIBRA használat | 312 | 343 | 109,9% |
| Homokbánya lakbér | 9 530 | 4 727 | 49,6% |
| 2014.évi prémium (bérköltség+járulék) | | 5 783 | |
| Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 24 014 | 21 113 | 87,9% |
| Halasztott bevételek | 46 757 | 45 802 | 98,0% |
| Passzív időbeli elhatárolások összesen | 81 454 | 76 509 | 93,9% |

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

**Társasági adó elszámolása
2014. év**

adatok E Ft-ban

Adózás előtti eredmény: 113 210

Adóalapot módosító tételek

1.) Csökkentő tételek

| | |
|--|---------------|
| Társasági adótörvény szerinti értékcsökkenési leírás, eszköz kivétel | 42 040 |
| Értékvesztés visszaírása | 0 |
| Tanulószerződéses tanuló kedvezménye | 0 |
| Továbbfoglalkoztatott tanuló | 0 |
| Korábbi évekre törölt építményadók | 0 |
| Adomány igazolt összege | 94 |
| Csökkentő tételek összesen | 42 134 |

2.) Növelő tételek

| | |
|--|---------------|
| Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás | 40 880 |
| Értékvesztés (vevőkövetelésre) | 4 537 |
| Korábbi évekre kivetett helyi adók | 616 |
| Adóhatóság, TB szerv által kiszabott bírság | 114 |
| Nem a vállalkozás érdekében felmerült ráfordítás | 20 |
| Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség (elévült követelés, bíróság előtt nem érvényesített követelés) | 1 498 |
| Növelő tételek összesen | 47 665 |

Társasági adóalap 118 741

| | |
|--|----------------|
| Társasági adófizetési kötelezettség alapja 10 %-os sáv | 11 874 |
| Társasági adófizetési kötelezettség | 11 874 |
| Adókedvezmény Látványcsapat-sport | 3 767 |
| TAO | 8 107 |
| Befizetett előlegek | 1 537 |
| Feltöltési kötelezettség | 6 424 |
| Adózott eredmény | 105 103 |

2015.02.15

Cash flow kimutatás
2014. év

Adatok Ft-ban

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

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry, no matter how small, should be recorded to ensure the integrity of the financial data. This includes not only sales and purchases but also expenses and income.

The second part of the document provides a detailed breakdown of the company's financial performance over the last quarter. It includes a comparison of actual results against budgeted figures, highlighting areas of both strength and weakness. The analysis shows that while sales were slightly below target, operating expenses were well-controlled, leading to a marginally better profit than expected.

The third part of the document outlines the company's strategic goals for the upcoming year. It focuses on increasing market share through targeted marketing campaigns and improving operational efficiency to reduce costs. The management team is committed to these goals and believes that with the right execution, the company can achieve significant growth.

The fourth part of the document discusses the company's financial position and liquidity. It notes that the company maintains a strong balance sheet with low debt levels and sufficient cash reserves to cover its short-term obligations. This financial stability provides a solid foundation for the company's long-term success.

The fifth part of the document addresses the company's human resources and organizational structure. It highlights the company's commitment to employee development and the implementation of a new organizational structure to improve communication and collaboration. The management team is confident that these initiatives will lead to a more productive and engaged workforce.

The sixth part of the document provides a summary of the company's overall performance and outlook. It reiterates the company's commitment to transparency and accountability and expresses confidence in the company's ability to meet its goals and provide a return to its shareholders.

ÜZLETI JELENTÉS

a

Társaság 2014. 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 13 önkormányzati intézmény 146 telephelyének karbantartási tevékenysége, amelyet konzorciumi együttműködés keretében végzünk.

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

Az elmúlt évben 1423 önkormányzati lakás, 94 üzlet és garázs kezelését, valamint 38 társasházban közel 1267 lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőjét láttuk el.

Fontos feladatunk volt 2014-ben is az önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása és szükség szerinti szanálása.

Bevételek alakulása

A társaság 2014. évi tevékenységének összes bevétele 1 159 177 E Ft, az előző évhez viszonyítva 41,4 %-kal nőtt. A bázishoz képest jelentős növekedés fő oka a 2014. 01. 01-én az önkormányzattól apportba kapott ingatlanok eredményes értékesítése. Ezen felül összességében az üzletágak bevételei is növekedtek. 2013-hoz képest 2014-ben az üzleti vagyon üzletág eredményessége 1,67 %-kal csökkent, az intézményi karbantartási tevékenység 24,32 %-os

növekedést ért el. Az egyéb tevékenységekből származó bevételek kiugró eredményében realizálódott az értékesített apport ingatlan nyeresége.

Az önkormányzati lakáskezelési ágazat éves bevétele a tavalyi év bevételének megfelelően alakult. A tevékenység bevételei jelenleg fedezetet nyújtanak a lakásingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és a karbantartási feladatok ellátására. A feladatok hatékonyabb, minőségibb ellátásához, a halaszthatatlan állagmegóvó karbantartások, valamint a nagyobb értékű felújítások kivitelezéséhez 2015. évben célszerűnek tűnik a bérlakások kezelése, a bérleti díjak megállapítására vonatkozó elvek, a lakásrendelet, a bérlői támogatási rendszer újrastrukturálása.

A gazdálkodás eredményessége

Társaságunk a tevékenységek legtöbb területén nyereségesen gazdálkodott. A vállalkozás jövedelmezősége, nyeresége a tavalyi évhez viszonyítva közel nyolcszorosára nőtt. A társaság adózás előtti eredménye 113 210 E Ft. Ez az érték az elmúlt évben 14206 E Ft volt. A tervezett érték 94 580 E Ft. A tervezetthez képest 2014. évben több olyan tényező befolyásolta a gazdálkodást, mely jelentősen meghatározza az éves eredményt: Mátis K. u. 12. sz. alatti épület értékesítésének megghiúsulása, apportba kapott ingatlanok értékesítési üteme, határozott idejű üzlet-bérleti szerződés felmondása, ingatlan értékesítés.

Eredmény megoszlása

| Szokásos alaptevékenység eredményessége | Foglaló realizálása Mátis K. u. 12. sz. alatti épület értékesítésének megghiúsulása | Kossuth téren lévő üzlet bérlemény felmondása miatti kártalanítás | Apportba kapott és egyéb ingatlanok értékesítésének eredményessége | Adózás előtti eredmény összesen |
|---|---|---|--|---------------------------------|
| 9 376 E Ft | 8 500 E Ft | 16 700 E Ft | 78 634 E Ft | 113 210 E Ft |

Gazdálkodásunknak köszönhetően lehetőségünk nyílt a mai modern elvárásokhoz igazodó munkafeltételek kialakítását megvalósítani. A keletkező nyereségből 2014 évben fejlesztettük számítógépes parkunkat, társasház kezelési tevékenységünkhöz modern szoftvert vásároltunk, új pénztárhelyiséget alakítottunk ki, cafetéria juttatást vezettünk be, továbbképzéseket szerveztünk munkatársainknak, magasan kvalifikált diplomás munkaerő alkalmazására adódott lehetőségünk, valamint jelentős összeget fordítottunk a tevékenységünkhöz szükséges szerszámok beszerzésére.

Apportba kapott ingatlanok állományának változása, értékesítésének alakulása, további feladatok a hatékony értékesítés érdekében

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

A hosszú távon megtartandó, bérletként hasznosítandó ingatlanok tárgyi eszközként kerültek be a társaság könyveibe, ezen ingatlanok vonatkozásában felújítási munkákat végeztünk, melynek kapcsán a Téglás u 5. alatti ingatlan A lépcsőháza és játszótere elkészült, használatba vétele megtörtént. B és C lépcsőházával kapcsolatos munkák befejezetlen beruházásként találhatóak a beszámolóban.

A másik csoportot a változatlan formában továbbértékesítésre szánt ingatlanok alkotják, amelyeket készletre vételüket követően, mint áruértékesítést számoltunk el. Beszámolónkban december 31-én már nincsenek készleten, ELÁBÉ-ként értékesítésük, elszámolásuk megtörtént.

A harmadik csoport az értékesítésre szánt ingatlanoknak az a csoportja, amelyek csak további munka és költség ráfordítással értékesíthetők, ezeket anyagkészletünk tartalmazza, és saját valamint alvállalkozói munka bevonásával kerülnek és kerülnek majd értékesítésre.

Az apportba kapott ingatlanok bekerülési értéke 2014.01.01-én 276 100 E Ft, melyből értékesítésre került 82 108 E Ft, így az apport nyilvántartási értéke 2014.12.31-én 193 992 E Ft.

Az ingatlan apport részletezése az üzleti jelentés 8. sz. mellékletében található.

| Értékesített apportba kapott ingatlanok | Értékesítés időpontja | Nettó értékesítési ár E Ft |
|--|-----------------------|-------------------------------|
| Katona J.u.20. | 2014.03.10 | 6 850 |
| Bem u. 14. | 2014.03.10 | 7 480 |
| Gerlice u. (Szárcsa u.) 21825/142 | 2014.11.14 | 10 511 |
| Báthory u.5. | 2014.07.08 | 30 709 |
| Rákóczi u.24. | 2014.09.02 | 2 402 |
| Szárcsa u. 21825/139 | 2014.12.02 | 8 661 |
| Szárcsa u. 21825/140 | 2014.12.02 | 9 978 |
| Szárcsa u. 21825/141 | 2014.12.03 | 9 707 |
| Téglagyár u. 33. | 2014.12.29 | 10 600 |
| Értékesített apportba kapott ingatlanok Összesen: | | 96 898 |

2014. évtől jelentős ráfordítás keletkezett az apportba kapott ingatlanok felújításához kapcsolódóan.

| Apportba kapott ingatlanok címe | Elvégzett munkálatok | Felújítási költség E Ft |
|---------------------------------|--|----------------------------|
| Báthory u. 5. | Közmű áthelyezés, bontás | 930 |
| Bocskai u. 17. | Telken lévő ingatlanok kivásárlása | 6 152 |
| Kossuth tér 6-7. I/4. | Lakásbelső rekonstrukció | 984 |
| Kossuth tér 6-7. VI/95. | Lakásbelső felújítása | 597 |
| Vak-Bottyán u. 21. | Gázelosztó elhelyezés, földmunka, bontás | 6 333 |
| ÖSSZESEN | | 14 996 |

Az ingatlanok értékesítése a jelenleg leginkább elfogadható, értékbecsléssel alátámasztott piaci áron célszerű. Ennek érdekében a további értékesítéshez az egyes ingatlanok átalakítása szükséges, pénzügyi források igénybevételel, számottevő időszükséglettel. Pl:

- A Bocskai u. 17. szám alatti ingatlant telekként tervezzük értékesíteni. Ezt megelőzően azonban már elvégeztettük 4 lakás + 2 garázs bontását, ott lévő garázs cseréjét az Arany J. u. 6. szám alatti ingatlannal, valamint egy garázs vásárlását. 2015. év elején szükséges azonban még 1 cserelakás megvásárlása, felújítása, majd az üressé váló lakóingatlan elbontatása.
- Dombi Lajos utcai ingatlan esetében a telekalakítás folyamatban van, további terület megvásárlásával a közművesítést követően több, kedvező áron értékesíthető építési telek is kialakítható lesz.
- A Szárcsa utcai telkek esetén területrendezés miatt területet kellett vásárolni, a megfelelően értékesíthető telkek kialakítása érdekében. A Gerlice utca környéki telekcsoport kialakításához 2015 évben közműfejlesztés szükséges.

Karbantartási feladatok ellátása

2014. évben összesen 120 583 E Ft-ot költöttünk a kezelésünkben lévő ingatlan vagyontulajdonlására, mely a bázisértéket 4,5 %-kal haladta meg. A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokból ütemtervnek megfelelően történik a lakások karbantartása. A tervet meghaladóan liftek karbantartására 7 710 E Ft-ot, míg az épületek, lakások hibaelhárítására, karbantartására 79 581 E Ft-ot fordítottunk. Önkormányzati megbízások és kötelezően ellátandó feladatok keretében végzett ütemezett lakás karbantartási feladatokra fordított összeg így 87 291 E Ft. 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 33 292 E Ft-ot fordítottunk ebben az üzleti félévben.

Felújítások megvalósítása

A felújítások összértéke 227 189 E Ft, 884,77 %-kal haladja meg a 2013. évi értéket.

A 2014. év során folyamatosan valósult meg az ingatlan- és lakás felújítások ütemezett, tervszerű végrehajtása. Ennek keretében az üzletek rekonstrukciójára, lépcsőházi és egyéb időszerű épület felújításokra, tető- csatorna, kémények felújításra 9 886 E Ft-ot fordítottunk. A karbantartó részlegek eszköz beszerzésre, a számítógépes fejlesztésekre valamint egyéb beruházásra 11 021 E Ft-ot költöttünk.

Kiemelt fejlesztés volt 2014. évben a Téglás u. 5. szám alatti épületben 20 lakás (egy lépcsőház) és a hozzá tartozó parkolók kialakítása, valamint a tetőszerkezet felújítása.

Az előkészítési feladatok megvalósultak az engedélyes tervezési feladatok, szükséges hatósági eljárások megvalósultak, a kiviteli terv elkészült. A kivitelező kiválasztása közbeszerzési eljárás keretében történt.

A munkaterület átadás-átvételét követően a kivitelezés megkezdődött és az ütemterveknek megfelelően megvalósult. A szakmai munkálatokat megbízott műszaki ellenőr felügyelte. A 20 lakásra vonatkozó használatba vételi engedélyt társaságunk 2014. 12. 18-án megkapta.

| Téglás u. 5. beruházás felmerült műszaki előkészítési és kivitelezési költségei | (E Ft) |
|---|----------------|
| Megvalósíthatósági tanulmány | 1 207 |
| Engedélyes terv készítése | 3 607 |
| Kiviteli terv készítése | 3 591 |
| Gyengeáram, -víz, -szennyvízbekötési tervezés | 179 |
| Külső villamos hálózat kiépítése | 3 534 |
| Ideiglenes hálózat kiépítése | 932 |
| Műszaki előkészítés | 3 376 |
| Terep előkészítés | 3 090 |
| Törmelékszállítási ráfordítások, szakhatósági díjak | 1 116 |
| Összesen felmerült előkészítési feladatok | 20 632 |
| Műszaki ellenőrzés | 2 635 |
| Elektromos áram, földgáz, víz bekötések | 5 608 |
| Épület kivitelezése, engedélyeztetése | 171 160 |
| Kivitelezési munkák összesen | 200 034 |
| Kazán beszerzés | 6 248 |
| Mindösszesen | 206 282 |

A fejlesztés forrásai

| Megnevezés | Érték | Összetétel |
|--|------------|------------|
| Saját forrás Apportban kapott ingatlanok értékesítésből származó pénzáramok | 90,5 M Ft | 43,9 % |
| Banki hitel | 115,8 M Ft | 56,1 % |
| Összesen | 206,3 M Ft | 100,0% |

A Téglás u. 5. szám alatti épület felújítására, a 2014 év végén átadott 20 lakás kialakítására és a következő 40 lakás felújításának megkezdésére összesen 206 282 E Ft-ot fordítottunk.

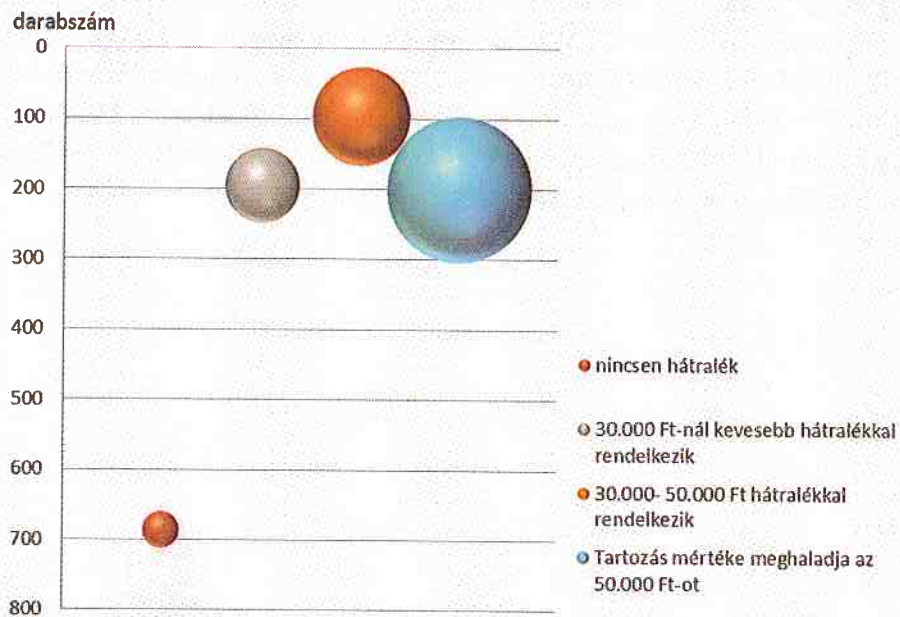
Lakossági kintlévőség alakulása, kezelése

A lakossági követelés állomány bázisához képest 7 137 E Ft-tal csökkent

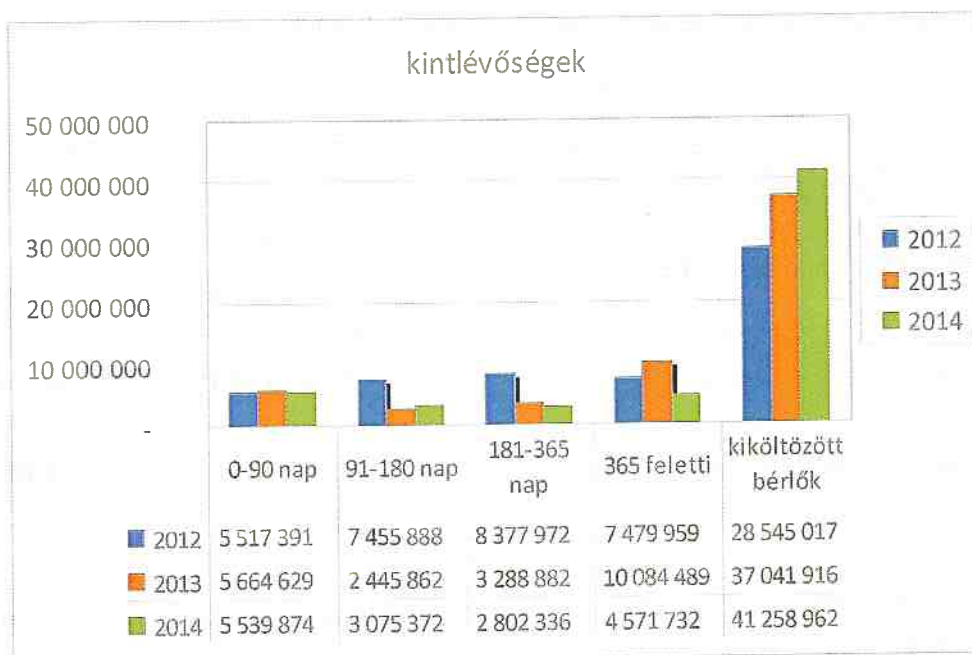
| Megnevezés | 2013. | 2014. |
|--|-------------------|-------------------|
| Lakás bérbeadási tevékenység kintlévősége összesen | 58 525 778 | 57 248 276 |
| Homokbányai lakások kintlévősége összesen | 22 659 380 | 16 800 116 |
| Lakossági kintlévőség összesen | 81 185 158 | 74 048 392 |

A Bérlők több mint 40%-a 50 E Ft-ot meghaladó tartozást halmoz fel. Kiemelt feladat a magas arányszám csökkentése.

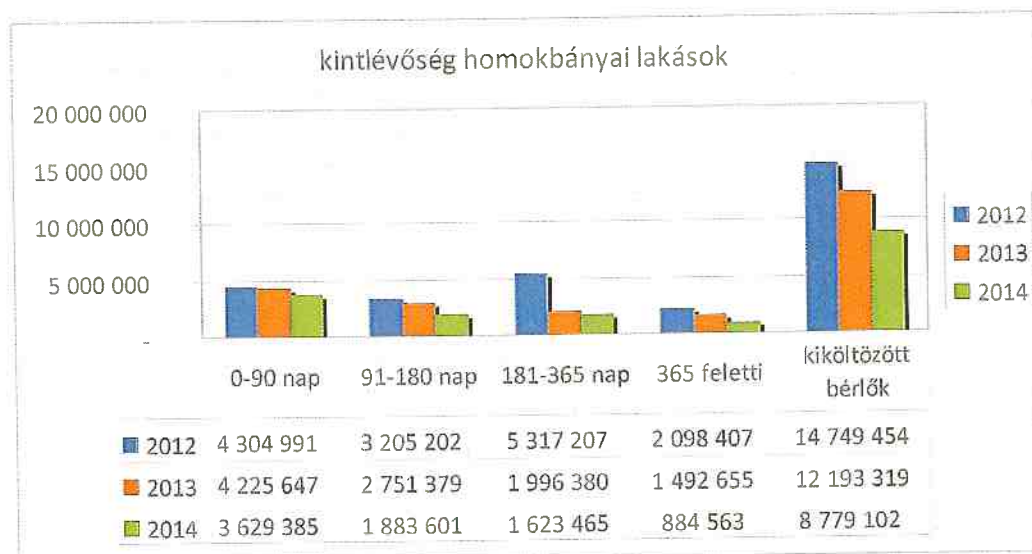
A bérleti hátralékok megoszlása a 2014. decemberi állapot szerint



Az Önkormányzati bérlakásban élők által felhalmozott tartozás korosítva.

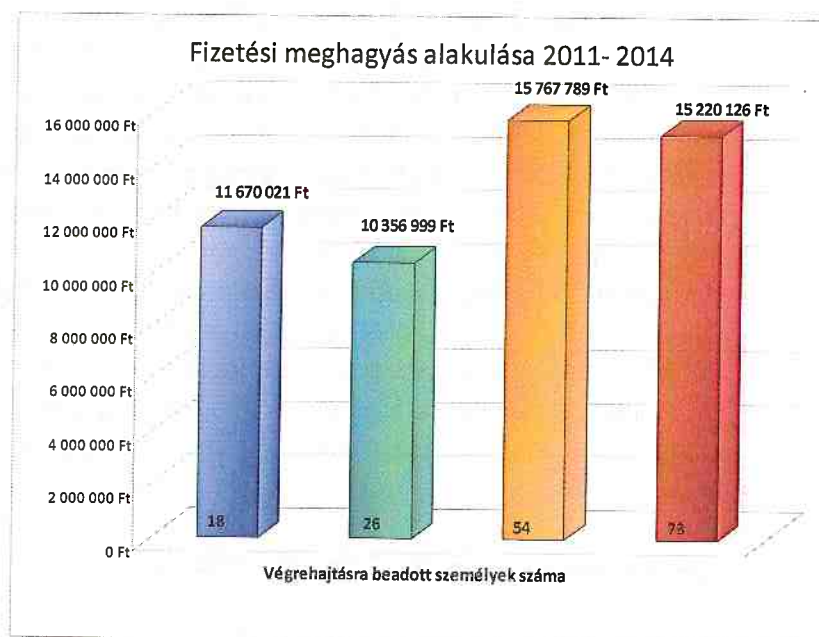


A lakossági lakbér tartozás értékvesztéssel csökkentett összege 57 249 E Ft. Nagy eredményként értékelhetjük, hogy a bentlakó bérlők egy év távlatában felhalmozott tartozása csökkent a 2013. évi adatokhoz képest. Ugyanakkor az elköltözött bérlők tartozása 4 217 E Ft-tal, 11,1 %-kal emelkedett. Jogos követelésünk érvényesítésére a jogi lehetőségek meglehetősen korlátozottak a többszázezer 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.



A kinnlevőség csökkentése, a lejárt díjtartozások beszedése érdekében a 2013. évben megkezdett tevékenységeket folytatjuk. A végrehajtási folyamat végeredményeként a letiltásokból jelentősebb pénzüsségeket realizálhatunk. A szigorúbb kontroll és odafigyelés a kinnlevőség értékének kedvező alakulását eredményezi.

- 2014 évben 73 db fizetési meghagyást kezdeményeztünk összesen 15 220 E Ft értékben. Ez az összeg tartalmazza az Önkormányzat által bérlő helyett kifizetett közüzemű díjtartozásokat is, 1 693 E Ft mértékben.
- 2014-es évben 89 db bírósági eljárás volt folyamatban, a bérleti díj hátralék 16 272 E Ft.
- A befejeződött bírósági eljárás alapján 26 kilakoltatás történt. Az év folyamán 21 eljárás szűnt meg, melynek okai a végrehajtási eljárást megelőző kiköltözés, tartozások kiegyenlítése, szerződés meghosszabbítása.



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 2015. évre tervezett értékesítés nettó árbevétele 789 085 E Ft, az adózás előtti eredményterv 25 681 E Ft. A Kft. 2015. évre tervezett mérleg szerinti (adózott) eredménye 23 113 E Ft. Az eredményesség alakulására pozitív hatást gyakorol a Mátis Kálmán u. 12. sz. alatti ingatlan 2015. február 16-án történő értékesítése. A Kft. hosszabb távú gazdálkodására ugyanakkor kedvezőtlenül hat, hogy a multinacionális szolgáltatók egyes területein, a bankszektorban a rájuk ható gazdasági szabályozás változása tovább gyűrízik, így nagy alapterületű üzletek bérbeadásával nem kalkulálhatunk pl: Unicredit Bank (Rákóczi u. 4. - 266 m²), T-mobil (Csányi J. krt. 14. - 180 m²).

Az apportba kapott ingatlanok fennmaradó állományban lévő része jelentős értékben telek-kiegészítést és közműfejlesztést igényel. Új értékesítéssel 2015 évben nem célszerű kalkulálni, mivel az előkészítési folyamatok várhatóan a második félévben zárulnak le.

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

c) a kutatás és a kísérleti fejlesztés területére;

A KIK-FOR Kft. kutatásfejlesztési tevékenységet nem végez.

d) a telephelyek bemutatására;

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

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

e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitikára.

A 2014 évi feladatainkat 92 fő átlagos létszámmal oldottuk meg. Társaságunknál - a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően - január hónapban végrehajtottuk a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést. A tulajdonos által jóváhagyott üzleti tervünknek megfelelően átlagosan 4,5%-os törzsbér fejlesztést hajtottunk végre. A Kft. fejlődési pályára állítását, eredmények elérését megfelelő kompetenciákkal rendelkező motivált munkavállaló képes megteremteni. Ehhez szakmai és személyiségfejlesztési képzéseket biztosítunk. A munkavállalói nettó jövedelem növeléséhez cafeteria rendszert vezettünk be, mely ugyanakkor a társaság számára lehetővé teszi a költségek hatékonyságának növelését is. A társaság

alaptevékenységéhez és feladataihoz a kialakult létszám összetétele és nagysága jelenleg megfelelő, 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.

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.

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

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

Társaságunk 2014 évben pénzügyi instrumentummal nem rendelkezik.

b) a kockázatkezelési politikát és a fedezeti ügylet politikát

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

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

Tevékenységi 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, a 2014. évtől igénybevett fejlesztési banki hitel rendelkezésre állási, tőketörlesztési és kamatkondíciói igen kedvezőnek mondhatók. 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 intézmény karbantartási feladatok esetében a pénzügyi teljesítés 90-120 napra is elhúzódik. A folyószámla hitelkeret felhasználásával kamatfizetési kötelezettségünk keletkezik. Kamatfizetési

kötelezettség 3 gépjármű lízingdíjai után jelentkeznek, 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 rendezi, a tervezett bevételek és kiadások az elmúlt időszakban, egyensúlyban voltak. A következő 3 évben a jelenleg érvényben lévő szerződéseink alapján a bevételek fedezik a várható kiadásokat, társaságunk gazdálkodása, pénzügyi, likviditási helyzete a jelenlegi ismereteink alapján, hosszabb távon fenntartható.

K e c s k e m é t, 2015. február 15.



Minda Imre László
ügyvezető igazgató

Mellékletek

1. A TÁRSASÁG ÖSSZESÍTETT BEVÉTELEI-KIADÁSAI
2. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA
3. NEM LAKÁS, ÜZLETVAGYON GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA
4. VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG ALAKULÁSA
5. INTÉZMÉNYI KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉG ALAKULÁSA
6. EGYÉB TEVÉKENYSÉG GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA
7. LAKÓINGATLAN KARBANTARTÁS ALAKULÁSA
8. APPORTBA KAPOTT INGATLAN ÁLLOMÁNY VÁLTOZÁSA

A KIK-FOR KFT. ÖSSZESÍTETT BEVÉTELEK-KIADÁSOK

2014. ÉV

eFt

| Megnevezés | 2013. | 2014. | 2014. | Index | Index |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | Bázis | Terv | Tény | bázishoz | tervhez |
| | | | | % | % |
| BEVÉTELEK: | | | | | |
| Bérléményszolgáltatás | 166 630 | 169 191 | 169 528 | 101,7% | 100,2% |
| Üzlet és egyéb bérlemény | 171 687 | 173 840 | 169 453 | 98,7% | 97,5% |
| Közvetített szolgáltatások | 13 153 | 10 109 | 13 753 | 104,6% | 136,0% |
| Áru értékesítés | 267 | | | | |
| Apportba kapott ingatlanok árbevétele | | | 96 898 | | |
| Belföldi értékesítés árbevétele összesen | 351 736 | 353 140 | 449 632 | 127,8% | 127,3% |
| Aktívált saját teljesítmények értéke | 1 905 | 1 905 | 18 424 | | |
| Egyéb bérbeadás és kezelés | 29 612 | 28 945 | 33 209 | 112,1% | 114,7% |
| Társasházkezelés | 20 242 | 20 000 | 20 091 | 99,3% | 100,5% |
| Központi fűtés, melegvíz | 34 006 | 34 200 | 29 325 | 86,2% | 85,7% |
| Egyéb tevékenység | 78 502 | 85 100 | 90 088 | 114,8% | 105,9% |
| Egyéb vállalkozási tevékenység | 298 950 | 246 260 | 423 374 | 141,6% | 171,9% |
| Ért. immat. Javak, tárgyi eszközök | 1 646 | 156 023 | 79 201 | | 50,8% |
| Egyéb bevételek | 3 248 | 19 756 | 26 708 | 822,3% | 135,2% |
| Kapott támogatás | 911 | 0 | 4 208 | | |
| Egyéb bevételek összesen | 467 117 | 590 284 | 706 204 | 151,2% | 119,6% |
| Anyagköltség | 107 223 | 103 033 | 149 425 | 139,4% | 145,0% |
| Igénybevett szolgáltatás | 318 720 | 270 075 | 441 254 | 138,4% | 163,4% |
| Egyéb szolgáltatás | 7 924 | 6 255 | 11 779 | 148,6% | 188,3% |
| ELÁBÉ, Eladott, közv.szolg.értéke | 14 409 | 10 460 | 60 607 | | |
| Anyagjellegű ráfordítások összesen | 448 276 | 389 823 | 663 065 | 147,9% | 170,1% |
| Bérrköltség | 214 370 | 234 895 | 233 926 | 109,1% | 99,6% |
| Személyi jellegű kifizetés | 14 477 | 9 459 | 22 333 | 154,3% | 236,1% |
| Bérrjárulék | 61 177 | 67 437 | 68 621 | 112,2% | 101,8% |
| Személyi jellegű ráfordítások összesen | 290 024 | 311 791 | 324 880 | 112,0% | 104,2% |
| Értékcsökkenés | 24 836 | 27 247 | 27 066 | 109,0% | 99,3% |
| Egyéb ráfordítások, adók | 34 995 | 29 943 | 34 559 | 98,8% | 115,4% |
| Értékesítés önköltsége | 481 | 88 445 | 13 814 | | 15,6% |
| Üzemi tevékenység eredménye | 22 146 | 98 080 | 110 876 | | 113,0% |
| Pénzügyi műveletek bevételei | 145 | 71 | 554 | 382,1% | |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai | 3 505 | 4 479 | 517 | 14,8% | 11,5% |
| Pénzügyi műveletek eredménye | -3 360 | -4 408 | 37 | | |
| Rendkívüli bevételek | 865 | 908 | 2 787 | | |
| Rendkívüli ráfordítások | 5 445 | 0 | 490 | | |
| Rendkívüli eredmény | -4 580 | 908 | 2 297 | | |
| Adózás előtti eredmény | 14 206 | 94 580 | 113 210 | | 119,7% |

The following text is a transcription of a handwritten document, likely a letter or a report, written in cursive. The text is arranged in approximately 15 lines, with some lines being significantly indented. The handwriting is somewhat faded and difficult to read in many places, but the general structure and some key words are discernible.

The first line appears to be a salutation or a reference to a specific document or person. The subsequent lines contain several paragraphs of text, with varying degrees of indentation. The text seems to discuss a technical or scientific matter, possibly related to the physics department mentioned in the header.

The final lines of the document appear to be a closing or a signature block, though the specific details are illegible due to the fading and the cursive style.

eFt

| Megnevezés | 2013. | 2014. | 2014. | Index bázishoz | Index tervhez |
|---|----------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
| | Bázis | Terv | Tény | % | % |
| BEVÉTELEK: | | | | | |
| Lakásbérlemény | 158 721 | 162 000 | 161 237 | 101,6% | 99,5% |
| Vízóradíj bevétele | 0 | 8 260 | 0 | | 0,0% |
| Lift karbantartás | 7 909 | 7 900 | 8 291 | 104,8% | 104,9% |
| Víz-csatornadíj | 8 671 | 570 | 7 079 | 81,6% | |
| Belföldi értékesítés árbevétele összesen | 175 301 | 178 730 | 176 607 | 100,7% | 98,8% |
| Aktivált saját teljesítmények értéke | 0 | 0 | 0 | | |
| Anyagköltség | 19 781 | 18 785 | 20 037 | 101,3% | 106,7% |
| Igénybevett szolgáltatás | 43 112 | 39 242 | 41 453 | 96,2% | 105,6% |
| Egyéb szolgáltatás | 2 379 | 2 456 | 3 920 | 164,8% | 159,6% |
| Eladott, közv.szolg.értéke | 9 884 | 8 140 | 7 368 | 74,5% | 90,5% |
| Anyagjellegű ráfordítások összesen | 75 156 | 68 623 | 72 778 | 96,8% | 106,1% |
| Béreköltség | 56 716 | 63 641 | 56 951 | 100,4% | 89,5% |
| Személyi jellegű kifizetés | 2 749 | 2 255 | 5 350 | 194,6% | 237,3% |
| Bérráulék | 15 154 | 18 351 | 15 838 | 104,5% | 86,3% |
| Személyi jellegű ráfordítások összesen | 74 619 | 84 247 | 78 139 | 104,7% | 92,7% |
| Értékcsökkenés | 4 399 | 4 396 | 4 172 | 94,8% | 94,9% |
| Egyéb ráfordítások | 5 640 | 7 000 | 5 337 | 94,6% | 76,2% |
| Üzemi tevékenység eredménye | 15 487 | 14 464 | 16 181 | 104,5% | 111,9% |
| Központi irányítási költség | 15 196 | 14 256 | 15 926 | 104,8% | 111,7% |
| Adózás előtti eredmény | 291 | 208 | 255 | 87,6% | 122,6% |



2014. ÉV

eFt

| Megnevezés | 2013. | 2014. | 2014. | Index bázishoz | Index tervhez |
|---|----------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
| | Bázis | Terv | Tény | % | % |
| BEVÉTELEK: | | | | | |
| Üzletbérlemény | 170 758 | 173 000 | 168 602 | 98,7% | 97,5% |
| Garázs | 929 | 840 | 851 | 91,6% | 101,3% |
| Víz-csatornadíj | 3 750 | 1 849 | 1 200 | 32,0% | 64,9% |
| Belföldi értékesítés árbevétele összesen | 175 437 | 175 689 | 170 653 | 97,3% | 97,1% |
| Aktivált saját teljesítmények értéke | 1 905 | 1 905 | 0 | | |
| Egyéb bevételek | 0 | 1 151 | 0 | | |
| Egyéb bevételek Kártalanítás Raiffeisen | 0 | 0 | 16 700 | | |
| Egyéb bevételek összesen | 0 | 1 151 | 16 700 | | |
| Anyagköltség | 7 820 | 8 097 | 4 540 | 58,1% | 56,1% |
| Igénybevett szolgáltatás | 32 622 | 36 858 | 25 705 | 78,8% | 69,7% |
| Egyéb szolgáltatás | 1 237 | 1 565 | 1 013 | 81,9% | 64,7% |
| Eladott, közv.szolg.értéke+vízdíj +ELÁBÉ | 2 862 | 570 | 386 | 13,5% | 67,7% |
| Anyagjellegű ráfordítások összesen | 44 541 | 47 090 | 31 644 | 71,0% | 67,2% |
| Béreköltség | 37 967 | 52 707 | 56 474 | 148,7% | 107,1% |
| Személyi jellegű kifizetés | 2 072 | 1 670 | 3 557 | 171,7% | 213,0% |
| Bérráulék | 14 485 | 15 356 | 19 813 | 136,8% | 129,0% |
| Személyi jellegű ráfordítások összesen | 54 524 | 69 733 | 79 844 | 146,4% | 114,5% |
| Értékcsökkenés | 12 151 | 13 392 | 12 888 | 106,1% | 96,2% |
| Egyéb ráfordítások | 35 485 | 19 343 | 29 032 | 81,8% | 150,1% |
| Üzemi tevékenység eredménye | 26 831 | 29 187 | 33 945 | 126,5% | 116,3% |
| Központi irányítási költség | 11 411 | 12 394 | 13 367 | 117,1% | 107,9% |
| Adózás előtti eredmény | 15 420 | 16 793 | 20 578 | 133,5% | 122,5% |

eFt

| Megnevezés | 2013. | 2014. | 2014. | Index bázishoz | Index tervhez |
|---|---------------|--------------|--------------|-------------------|------------------|
| | Bázis | Terv | Tény | % | % |
| BEVÉTELEK: | | | | | |
| Belföldi értékesítés árbevétele összesen | 0 | 0 | 0 | | |
| Aktivált saját teljesítmények értéke | 0 | 0 | 0 | | |
| Egyéb váll.tev. (földterület vagyongkezelés) | 6 857 | 7 260 | 8 403 | 122,5% | 115,7% |
| Egyéb bevételek összesen | 6 857 | 7 260 | 8 403 | 122,5% | 115,7% |
| Anyagköltség | 73 | 79 | 18 | 24,7% | 22,8% |
| Igénybevett szolgáltatás | 6 453 | 4 448 | 4 528 | 70,2% | 101,8% |
| Egyéb szolgáltatás | 89 | 100 | 172 | 193,3% | 172,0% |
| Eladott, közv.szolg.értéke | 0 | | 0 | | |
| Anyagjellegű ráfordítások összesen | 6 615 | 4 627 | 4 718 | 71,3% | 102,0% |
| Béreköltség | 1 353 | 1 486 | 1 009 | 74,6% | 67,9% |
| Személyi jellegű kifizetés | 6 | | 121 | | |
| Bérfjárulék | 358 | 381 | 242 | 67,6% | 63,5% |
| Személyi jellegű ráfordítások összesen | 1 717 | 1 867 | 1 372 | 79,9% | 73,5% |
| Értékcsökkenés | 73 | 73 | 32 | 43,8% | 43,8% |
| Egyéb ráfordítások | 0 | 0 | 0 | | |
| Üzemi tevékenység eredménye | -1 548 | 693 | 2 281 | | |
| Központi irányítási költség | 885 | 627 | 660 | 74,6% | 105,3% |
| Adózás előtti eredmény | -2 433 | 66 | 1 621 | | |

2014. ÉV

eFt

| Megnevezés | 2013. | 2014. | 2014. | Index bázishoz | Index tervhez |
|---|----------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
| | Bázis | Terv | Tény | % | % |
| BEVÉTELEK: | | | | | |
| Aktivált saját teljesítmények értéke | 0 | 0 | 0 | | |
| Intézményi karbantartás | 126 185 | 126 400 | 128 897 | 102,1% | 102,0% |
| Intézményi karbantartás továbbszámlázott | 39 305 | 34 600 | 45 236 | 115,1% | 130,7% |
| Karbantartási divízió vállalkozási tev. | 126 603 | 78 000 | 240 838 | 190,2% | 308,8% |
| Egyéb bevételek összesen | 292 093 | 239 000 | 414 971 | 142,1% | 173,6% |
| Anyagköltség | 25 031 | 26 010 | 39 592 | 158,2% | 152,2% |
| Igénybevett szolgáltatás | 137 932 | 94 981 | 238 033 | 172,6% | 250,6% |
| Egyéb szolgáltatás | 374 | 331 | 453 | 121,1% | 136,9% |
| Eladott, közv.szolg.értéke | 0 | 0 | 0 | | |
| Anyagjellegű ráfordítások összesen | 163 337 | 121 322 | 278 078 | 170,2% | 229,2% |
| Béreköltség | 74 512 | 68 654 | 69 368 | 93,1% | 101,0% |
| Személyi jellegű kifizetés | 4 261 | 2 370 | 5 899 | 138,4% | 248,9% |
| Bérráulék | 18 133 | 19 756 | 17 556 | 96,8% | 88,9% |
| Személyi jellegű ráfordítások összesen | 96 906 | 90 780 | 92 823 | 95,8% | 102,3% |
| Értékcsökkenés | 1 563 | 1 517 | 2 194 | 140,4% | 144,6% |
| Egyéb ráfordítások | 2 320 | 3 600 | 190 | 8,2% | 5,3% |
| Üzemi tevékenység eredménye | 27 967 | 21 781 | 41 686 | 149,1% | 191,4% |
| Központi irányítási költség | 27 571 | 20 422 | 40 223 | 145,9% | 197,0% |
| Adózás előtti eredmény | 396 | 1 359 | 1 463 | 369,4% | 107,7% |

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry should be supported by a valid receipt or invoice. This ensures transparency and allows for easy verification of the data.

In the second section, the author details the various methods used to collect and analyze the data. This includes both manual data entry and the use of specialized software tools. The goal is to ensure that the data is both accurate and easy to interpret.

The third part of the document provides a detailed breakdown of the results. It shows that there is a clear trend in the data, which is consistent with the initial hypothesis. The author also discusses the limitations of the study and suggests areas for future research.

Finally, the document concludes with a summary of the key findings and a final statement on the overall significance of the work. The author expresses confidence in the results and hopes that they will be helpful to others in the field.



EGYÉB TEVÉKENYSÉG ÁGAZATAI
2014. ÉV

eFt

| Megnevezés | 2013. | 2014. | 2014. | Index | Index |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | Bázis | Terv | Tény | bázishoz | tervhez |
| | | | | % | % |
| BEVÉTELEK: | | | | | |
| Egyéb közvetített szolgáltatás | 0 | | 5 474 | | |
| Áruként nyilvántartott, apportba kapott ingatlanból értékesítés | 267 | 0 | 96 898 | | |
| Belföldi értékesítés árbevétele összesen | 267 | 0 | 102 372 | | |
| Aktivált saját teljesítmények értéke | 0 | | 7 522 | | |
| Aktivált saját teljesítmények értéke készlet | 0 | 0 | 10 902 | | |
| Bérbeadás Csányi Krt | 4 318 | 4 395 | 9 917 | | |
| Bérbeadás Wesselényi u. | 6 743 | 5 998 | 3 394 | 50,3% | 56,6% |
| Homokbánya I. | 9 276 | 9 276 | 9 276 | 100,0% | 100,0% |
| Homokbánya II. | 9 276 | 9 276 | 9 276 | 100,0% | 100,0% |
| Apportba kapott ingatlan bérbeadás árbevétele | 0 | 0 | 1 346 | | |
| Társasházkezelés | 20 242 | 20 000 | 20 091 | 99,3% | 100,5% |
| Központi fűtés, melegvíz Csányi krt | 1 363 | 1 490 | 1 301 | 95,5% | 87,3% |
| Központi fűtés, melegvíz HBI. | 18 485 | 18 482 | 15 761 | 85,3% | 85,3% |
| Központi fűtés, melegvíz HB II. | 14 158 | 14 228 | 12 263 | 86,6% | 86,2% |
| Megrendelésre végzett karb. | 13 844 | 17 300 | 19 900 | 143,7% | 115,0% |
| Egyéb tevékenység | 15 173 | 17 800 | 19 682 | 129,7% | 110,6% |
| Lakbér Homokbányai lakásokból | 49 485 | 50 000 | 50 506 | 102,1% | 101,0% |
| Ingatlan, tárgyi eszköz értékesítés | 1 646 | 156 023 | 79 201 | | 50,8% |
| Káresemény bev.,Késedelmi kamat, bírság | 246 | 0 | 966 | | |
| Egyéb bevételek | 3 002 | 0 | 542 | 18,1% | |
| Egyéb bevételek | 0 | 16 700 | 8 500 | | 50,9% |
| Raiffeisen kártalanítás, Mátis K. foglalo | | | | | |
| Kapott támogatás ktgvetésből | 911 | 1 905 | 4 208 | | 220,9% |
| Egyéb bevételek összesen | 168 168 | 342 873 | 266 130 | 158,3% | 77,6% |
| Anyagköltség | 44 333 | 43 057 | 75 127 | 169,5% | 174,5% |
| -ebből apportba kapott ingatlan készlet értéke | | | 36 300 | | |
| -ebből apportba kapott ingatlanokra felmerült anyagköltség | | | 261 | | |
| Igénybevett szolgáltatás | 71 246 | 77 615 | 98 498 | 138,3% | 126,9% |
| -ebből apportba kapott ingatlanokra felmerült szolgáltatás | | | 11 091 | | |
| Egyéb szolgáltatás | 366 | 0 | 1 199 | | |
| -ebből apportba kapott ingatlanokra felmerült szolgáltatás | | | 630 | | |
| ELÁBÉ (apportba kapott ingatlanok) | 0 | 0 | 47 400 | | |
| Eladott, közv.szolg.értéke | 5 976 | 1 500 | 5 453 | 91,2% | 363,5% |
| Anyagjellegű ráfordítások összesen | 121 921 | 122 172 | 227 677 | 186,7% | 186,4% |
| Béreköltség | 19 414 | 24 082 | 24 296 | 125,1% | 100,9% |
| Személyi jellegű kifizetés | 1 077 | 990 | 2 273 | 211,0% | 229,6% |
| Bérráulék | 5 460 | 6 471 | 6 684 | 122,4% | 103,3% |
| Személyi jellegű ráfordítások összesen | 25 951 | 31 543 | 33 253 | 128,1% | 105,4% |
| Értékcsökkenés | 3 258 | 4 424 | 4 312 | 132,4% | 97,5% |
| Egyéb ráfordítások | 0 | 0 | 0 | | |
| Értékesítés önköltsége | 481 | 88 445 | 13 814 | | 15,6% |
| Üzemi tevékenység eredménye | 16 824 | 96 289 | 107 870 | | 112,0% |
| Központi irányítási költség | 16 294 | 14 661 | 20 911 | 128,3% | 142,6% |
| Adózás előtti eredmény | 530 | 81 628 | 86 959 | | 106,5% |





KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉGEK
2014. év

eFt-ban

| Megnevezés | 2013. | 2014. | 2014. | Index | Index |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | Bázis | Terv | Tény | bázishoz | tervhez |
| | | | | % | % |
| Karbantartás | | | | | |
| – Saját és külső kivitelező által végzett | 80 114 | 70 000 | 79 581 | 99,3% | 113,7% |
| – Lift karbantartás | 8 287 | 6 500 | 7 710 | 93,0% | 118,6% |
| Lakás karbantartás összesen: | 88 401 | 76 500 | 87 291 | 98,7% | 114,1% |
| Nem lakás karbantartás összesen: | 27 007 | 21 000 | 33 292 | 123,3% | 158,5% |
| Karbantartás mindösszesen: | 115 408 | 97 500 | 120 583 | 104,5% | 123,7% |

INGATLANFELÚJÍTÁSOK ÉS BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA

2014. év

eFt-ban

| Megnevezés | 2013. | 2014. | 2014. | Index | Index |
|---|---------------|----------------|----------------|----------|---------------|
| | Bázis | Terv | Tény | bázishoz | tervhez |
| | | | | % | % |
| Téglás u. 5. sz. alatti épület felújítása 2014. évben | | 130 678 | 200 034 | | |
| Téglás u. 5. sz. A lépcsőház kazán beszerzés | | | 6 248 | | |
| Apportba kapott ingatlanok felújításához kapcsolódó ráfordítások | | | 984 | | |
| Épületek külső, belső felújítása és egyéb gépészeti felújítás | 5 521 | 2 500 | 2 198 | 39,8% | 87,9% |
| Egyéb felújítás (üzletek) | 12 096 | 8 000 | 7 688 | 63,6% | |
| Egyéb beruházás, fejlesztés | 8 061 | 5 000 | 7 070 | 87,7% | 141,4% |
| Vagyonértékű jogok (programok) | | 500 | 511 | | |
| Kéttemplom köz projekt | | 31 433 | 2 456 | | |
| Felújítás, beruházás összesen: | 25 678 | 178 111 | 227 189 | | 127,6% |



APPORTBA KAPOTT INGATLANOK ÁLLOMÁNYÁNAK VÁLTOZÁSA

2014. év

| MEGNEVEZÉS | HELYRAJZI SZÁM | m2 | BESOROLÁS | BRUTTÓ ÉRTÉK | ÉRTÉKESÍTÉS MIATTI KIVEZETÉS | APPORTKÉNT RÖGZÍTETT ÉRTÉK KIVEZETÉST KÖVETŐEN |
|----------------------------------|----------------|------|---------------|-----------------------|------------------------------|--|
| Téglás u. 5. Telek | 21920/1 | 2680 | tárgyi eszköz | 53 600 000 Ft | | 53 600 000 Ft |
| Téglás u. 5. Épület | 21920/1 | 3033 | tárgyi eszköz | 29 900 000 Ft | | 29 900 000 Ft |
| Arany J. u. 6. Telek | 4019 | 30 | tárgyi eszköz | 2 400 000 Ft | | 2 400 000 Ft |
| Arany J. u. 6. Épület | 4019 | 83 | tárgyi eszköz | 14 100 000 Ft | | 14 100 000 Ft |
| Domby L. u. | 10576/314 | 1264 | készlet | 5 600 000 Ft | | 5 600 000 Ft |
| Domby L. u. | 10576/187 | 765 | készlet | 3 500 000 Ft | | 3 500 000 Ft |
| Domby L. u. | 10576/312 | 1536 | készlet | 6 900 000 Ft | | 6 900 000 Ft |
| Szárcsa u. | 21825/138 | 5687 | készlet | 22 800 000 Ft | | 22 800 000 Ft |
| Gerlice u. (Szárcsa u.) | 21825/142 | 883 | áru | 5 287 000 Ft | 5 287 000 Ft | 0 Ft |
| Szárcsa u. | 21825/140 | 897 | áru | 5 371 000 Ft | 5 371 000 Ft | 0 Ft |
| Szárcsa u. | 21825/141 | 870 | áru | 5 209 000 Ft | 5 209 000 Ft | 0 Ft |
| Szárcsa u. | 21825/139 | 892 | áru | 5 341 000 Ft | 5 341 000 Ft | 0 Ft |
| Szárcsa u. | 21825/187 | 934 | készlet | 5 592 000 Ft | | 5 592 000 Ft |
| Téglagyár u. 33. | 2465 | 598 | áru | 10 100 000 Ft | 10 100 000 Ft | 0 Ft |
| Vak-Bottyán u. 21. Telek | 1301 | 1087 | készlet | 14 100 000 Ft | | 14 100 000 Ft |
| Vak-Bottyán u. 21. Épület | 1301 | 314 | készlet | 2 200 000 Ft | | 2 200 000 Ft |
| Kossuth tér 6. I/4. Telek | 4016/A/4 | 15 | tárgyi eszköz | 1 500 000 Ft | | 1 500 000 Ft |
| Kossuth tér 6. I/4. Épület | 4016/A/4 | 53 | tárgyi eszköz | 8 700 000 Ft | | 8 700 000 Ft |
| Kossuth tér 6. VI/95. Telek | 4016/A/95 | 9 | készlet | 900 000 Ft | | 900 000 Ft |
| Kossuth tér 6. VI/95. Épület | 4016/A/95 | 33 | készlet | 4 100 000 Ft | | 4 100 000 Ft |
| Katona J. tér 20. fszt. 3. Telek | 183/A/3 | 74 | áru | 1 500 000 Ft | 1 500 000 Ft | 0 Ft |
| Katona J. tér 20. Fsz. 3. Épület | 183/A/3 | 35 | áru | 600 000 Ft | 600 000 Ft | 0 Ft |
| Katona J. tér 20. fszt. 4. Telek | 183/A/4 | 120 | áru | 2 400 000 Ft | 2 400 000 Ft | 0 Ft |
| Katona J. tér 20. Fsz. 4. Épület | 183/A/4 | 57,4 | áru | 1 000 000 Ft | 1 000 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. fszt. 1. Telek | 1294/A/1 | 28 | áru | 450 000 Ft | 450 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. Fsz. 1. Épület | 1294/A/1 | 13 | áru | 100 000 Ft | 100 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. fszt. 2. Telek | 1294/A/2 | 90 | áru | 1 400 000 Ft | 1 400 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. Fsz. 2. Épület | 1294/A/2 | 41 | áru | 300 000 Ft | 300 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. fszt. 3. Telek | 1294/A/3 | 28 | áru | 450 000 Ft | 450 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. Fsz. 3. Épület | 1294/A/3 | 13 | áru | 100 000 Ft | 100 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. fszt. 4. Telek | 1294/A/4 | 63 | áru | 1 000 000 Ft | 1 000 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. Fsz. 4. Épület | 1294/A/4 | 29 | áru | 200 000 Ft | 200 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. fszt. 5. Telek | 1294/A/5 | 63 | áru | 1 000 000 Ft | 1 000 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. Fsz. 5. Épület | 1294/A/5 | 29 | áru | 200 000 Ft | 200 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. fszt. 6. Telek | 1294/A/6 | 94 | áru | 1 500 000 Ft | 1 500 000 Ft | 0 Ft |
| Bem u. 14. Fsz. 6. Épület | 1294/A/6 | 43 | áru | 300 000 Ft | 300 000 Ft | 0 Ft |
| Rákóczi u. 24. fszt. 2. Telek | 4122/D/1 | 30 | áru | 750 000 Ft | 750 000 Ft | 0 Ft |
| Rákóczi u. 24. Fsz. 2. Épület | 4122/D/1 | 34 | áru | 150 000 Ft | 150 000 Ft | 0 Ft |
| Rákóczi u. 24. fszt. 2. Telek | 4122/D/2 | 36 | áru | 900 000 Ft | 900 000 Ft | 0 Ft |
| Rákóczi u. 24. Fsz. 2. Épület | 4122/D/2 | 41 | áru | 200 000 Ft | 200 000 Ft | 0 Ft |
| Báthori u. 5. | 3287 | 1134 | anyag | 36 300 000 Ft | 36 300 000 Ft | 0 Ft |
| Bocskai u. 17. fszt. 1. Telek | 4125/A/1 | 220 | készlet | 4 800 000 Ft | | 4 800 000 Ft |
| Bocskai u. 17. Fsz. 1. Épület | 4125/A/1 | 62 | készlet | 500 000 Ft | | 500 000 Ft |
| Bocskai u. 17. fszt. 3. Telek | 4125/A/3 | 143 | készlet | 3 150 000 Ft | | 3 150 000 Ft |
| Bocskai u. 17. Fsz. 3. Épület | 4125/A/3 | 40 | készlet | 300 000 Ft | | 300 000 Ft |
| Bocskai u. 17. fszt. 4. Telek | 4125/A/4 | 200 | készlet | 4 400 000 Ft | | 4 400 000 Ft |
| Bocskai u. 17. Fsz. 4. Épület | 4125/A/4 | 56 | készlet | 400 000 Ft | | 400 000 Ft |
| Bocskai u. 17. fszt. 5. Telek | 4125/A/5 | 113 | készlet | 2 500 000 Ft | | 2 500 000 Ft |
| Bocskai u. 17. Fsz. 5. Épület | 4125/A/5 | 32 | készlet | 200 000 Ft | | 200 000 Ft |
| Bocskai u. 17. fszt. 6. Telek | 4125/A/6 | 76 | készlet | 1 700 000 Ft | | 1 700 000 Ft |
| Bocskai u. 17. Fsz. 6. Épület | 4125/A/6 | 22 | készlet | 150 000 Ft | | 150 000 Ft |
| ÖSSZESEN: | | | | 276 100 000 Ft | 82 108 000 Ft | 193 992 000 Ft |



J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2015. április 23-án megtartott
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

09/2015. (IV.23.) sz. FB-határozat:

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2014. évről készített éves beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, ... igen, ... nem szavazattal, ... tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Befektetett eszközök | 1 263 865 E Ft |
| Forgóeszközök | 374 015 E Ft |
| Aktív időbeli elhatárolások | 23 542 E Ft |
| Saját tőke | 1 034 773 E Ft |
| Céltartalékok | 0 E Ft |
| Kötelezettségek | 550 140 E Ft |
| Passzív időbeli elhatárolások | 76 509 E Ft |
| Mérlegfőösszeg | 1 661 422 E Ft |
| Adózás előtti eredmény | 113 210 E Ft |
| Mérleg szerinti eredmény | 105 103 E Ft |

A KIK-FOR Kft. 2014. éves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság – az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve - megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2014. évi beszámolóját és megállapította, hogy az a vonatkozó jogszabályok által előírt alaki, tartalmi és formai követelményeknek megfelelően került összeállításra. A mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásai szerint teljes részletességgel, áttekinthetően mutatják be a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetét, ezekről megbízható és valós képet adnak.

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

Pásztai András
elnök

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:

Dr. Brúszel László
elnök-helyettes

Független könyvvizsgálói jelentés

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT tulajdonosainak

Elvégeztük a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT** mellékelt 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2014. december 31-i** fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **1.661.422 E Ft**, a mérleg szerinti eredmény **105.103 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 megfelelőségének 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. **2014. 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 2014. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2014. december 31-i fordulónapra vonatkozó üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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

Véleményünk szerint a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT 2014. évi üzleti jelentése a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Kecskemét, 2015. február 15.

Gaudit KFT
6044. Kecskemét, Belsőnyír 325/E
000393

Kovácsné Bordás Gabriella
002185