KIK-FOR Kft.
6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.

Statisztikai számjel:
11031600 6820 113 03
Cégjegyzék száma:
03 09 102506

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János körút 14. | Telefon: 76/487-522

TÁRSASÁG ÜZLETI TERV

2015. ÉV

Kecskemét, 2015. április 15.

TARTALOMJEGYZÉK:

2015. évi Üzleti terv
(tervezet)

Vezetői összefoglaló

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993 októbere óta kiemelten fontos feladata a tulajdonos Kecskemét város önkormányzata elvárásainak megfelelően a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges működtetése, illetve hasznosítása, egyéb gazdálkodási feladatok ellátása. Tevékenységeink között szerepel - a közbeszerzési eljárás keretében elnyert - 13 önkormányzati intézmény 146 telephelye karbantartási feladatainak ellátása, amelyet konzorciumi együttműködés keretében végzünk.

Az elmúlt időszakban fontos feladatunk volt az önkormányzati földterületek vagyonkezelői – és egyéb város rehabilitációs feladatainak végrehajtása, megvalósítása.
Társaságunk ebben az évben is tovább kívánja folytatni a városépítéssel, rehabilitációval kapcsolatos munkák előkészítését, bonyolítását a tulajdonos önkormányzat elvárásai, igényei alapján. Ennek megfelelően feladatunk többek között az önkormányzati tulajdonban lévő bontásra kijelölt területek szanálása, rossz műszaki épületek bontása, bérlők elhelyezése, beépítési tervjavaslat készítése.

A társaság 2015. évre tervezett értékesítés nettó árbevétele 789 M Ft, az adózás előtti eredményterv 25,7 M Ft.

A tervezett nyereségszint nem tartalmaz a 2014. évet jellemző kártalanításokból származó bevételeket, továbbá nem kalkuláltunk kiemelkedő nyereségszintet biztosító ingatlan értékesítésével sem. A társaság 2015. évre tervezett gazdálkodását – 100 %-os önkormányzati tulajdonú cégként – a biztonságra törekvés, a likviditás fenntartása, a nagyvolumenű fejlesztések megvalósítása kell, hogy jellemezze, természetesen a jogszabályi előírások betartásával és az előírt kötelezettségek maradéktalan pénzügyi rendezésével egyidejűleg. Ezévben a hatékony gazdálkodás és a nemzeti vagyon védelmének megvalósítása mellett kiemelt figyelmet kívánunk fordítani a munkavállalók munkakörülményeinek javítására és a biztonságos munkavégzés feltételeinek további erősítésére. A lakosság érdekeit szem előtt tartva a 2015. évi üzleti terv nem tartalmazza a bérlakások lakbérének emelését sem. A karbantartási összegek volumenét jelen üzleti tervvel szinten tudjuk tartani.

Kedvezően befolyásolhatja a cég eredményességét az önkormányzat, valamint intézményei és a városban székelő államtitkárság részére – vállalkozási tevékenység keretében – végzett kivitelezési feladatok mennyisége.

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 gyűrűzik, így nagy

alapterületű üzletek bérbeadásával nem kalkulálhatunk pl: Unicredit Bank (Rákóczi u. 4. - 266 m^2), T-mobil (Csányi J. krt. 14. - 180 m^2).
A kiköltözött bérlők tartozásainak állományára jelentősebb összegben tervezünk értékvesztést elszámolni, ugyanis a tartozások pénzügyi realizálására bírósági eljárást követően is kevés esély mutatkozik.

Az apportba kapott ingatlan értékesítéséből származó bevétellel 2015. évben nem tervezünk a vásárlói igények bizonytalansága miatt.

KMJV Önkormányzat Február 19-i Közgyűlésén arról döntött, hogy 2015. július 1-jétől az önkormányzati bérlakások kezelést társaságunk vagyonkezelőként végezze. Jelenleg a szerződéses feltételek jogi és pénzügyi hatásainak vizsgálata, előkészítése még folyamatban van, a számszerűsített hatások bizonytalanok, ezért a jelen 2015. évi üzleti terv nem tartalmaz erre vonatkozóan kalkulációkat.

I. Cégadatok

A vállalkozás neve: Kecskeméti Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített név: KIK-FOR Kft.
A vállalkozás székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14.
A társaság cégjegyzékszáma: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: Kecskemét, Megyei Jogú Város Önkormányzata
Törvényes képviselője: Minda Imre László ügyvezető igazgató
Fő tevékenysége: 6820'08 Saját tulajdonú bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
A vállalkozás jogi képviseletét 2015. év. márciustól megbízási szerződés keretében a Dr. Filvig Ügyvédi Iroda látja el.
Internetcím: www.kikfor.hu
E-mail cím: titkarsag@kikfor.hu

II. A gazdasági környezet és az üzleti tervezés során alkalmazott peremfeltételek bemutatása

A vállalat makrogazdasági vizsgálatához, helyzetelemzéséhez a **PEST elemzés** nyújt segítséget, melyben négy dimenzió mentén vizsgálhatjuk a vállalkozás környezetét. A mozaikszó angol és magyar nyelvű összetevői: Political (politikai), Economic (gazdasági), Socio-cultural (társadalmi) és Technological (technológiai) környezetet jelölnek. A PEST elemzés során a vállalkozásra ható hosszabb távú környezeti tendenciákat vesszük számba és strukturáljuk, ezáltal kiemelhetővé válnak azok a fontosabb tényezők, amelyek befolyásolhatják a stratégiai döntéseket.

Politikai elemek:
2014. évben kormányzati és önkormányzati választások voltak, a tulajdonos önkormányzat városgazdálkodási-fejlesztési politikájára pozitív hatást gyakorolnak a kormányzat gazdaságpolitikai programjai.

Gazdasági elemek:
A gazdaságot alacsony inflációs mutatók és mérsékelt jegybanki alapkamat jellemzik. Az adótörvények változása nem gyakorol jelentős befolyást a cég gazdálkodására. A családi adókedvezmények változtatása a munkavállalók jövedelmét továbbra is pozitívan befolyásolja. 2015.01.01-től a Kft. a lakóingatlannak minősülő beépített ingatlan és a hozzá tartozó földterület értékesítésére az általános forgalmi adó mentes értékesítést választotta, áfa státuszának módosításával.
A vállalat 2015 évben is változatlan mértékben és feltételek mellett biztosítja a 2014 év során bevezetett cafeteria juttatásokat. Az egyénenként biztosított mérték nem haladja meg a 450.000 Ft/fő összeget, így a 2015 évi jogszabályi módosítások miatt érvényes korlátok miatt továbbra is a kedvező adózási feltételekkel kalkuláltunk.
2015. évtől bevezetésre került a közúti áruforgalom elektronikus ellenőrző rendszer (EKAER), amelynek célja az áruk valós útjának nyomon követése, valamint az, hogy Magyarországon

ne lehessen forgalomba hozni olyan árut, amely előzetesen nem volt bejelentve az adóhatósághoz.

Társadalmi/kulturális elemek:
A gazdaságban foglalkoztatottak aránya kissé emelkedik, sajnos azonban továbbra is számolni kell a munkanélküliséggel, amely kedvezőtlen hatást gyakorol az önkormányzati, főleg szociális lakásokban lakók lakbér és rezsi fizetési hajlandóságára.

Technológiai elemek:
A technológiai infrastruktúra változása kismértékű hatást gyakorol a cég gazdálkodására, célkitűzéseire.

Tervezési peremfeltételek:
Bérlakások bérleti díjának emelkedése : 0 % (2011. április óta változatlan)
Beruházási hitel igénybevétele: Teljes projektre tervezett hitel arányos része
Beruházási hitel kamat: 3 havi BUBOR +1,8 % /év
2015. évre tervezett infláció: 0,0 %
Apportba kapott ingatlanok értékesítése nem valószínűsíthető.
A Mátis K. u. 12. szám alatti ingatlan értékesítése 2015. február 16-án megvalósult.

III. Szervezeti terv

Tervünk szerint az üzleti évben társaságunk feladatainak ellátása 96 fő munkajogi létszámmal biztosítható. 2015. évre a megnövekedő műszaki feladatok hatékonyabb ellátása érdekében műszaki csoportunkat bővítjük 1 fővel. Az alaptevékenységek létszáma 49 fő, ebből gyorsszolgálat létszáma 17 fő, míg az intézményi karbantartás létszáma 32 fő terveink szerint. Bértervünkben a feladatainkhoz igazodó létszámmal kalkuláltunk, a tulajdonos elvárása szerint nagyon takarékos bérgazdálkodással. A 2015-ös üzleti évben – az ügyvezetőn kívül 2 %-os átlagos törzsbérfejlesztést terveztünk (az ügyvezető bérét a Felügyelő Bizottság javaslata alapján a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság határozza meg). A személyi jellegű ráfordítások között kalkuláltunk a vezető állású munkavállalók részére kitűzött teljesítményhez kötött juttatásokkal is.

IV. Tevékenységi terv

1. Beruházási terv kiemelt fejlesztései, karbantartási terv

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlan bérlakásként történő hasznosítása az általános és teljes körű rekonstrukciót követően valósulhat meg. A felújítás során – a földszinten található közös helyiségek átépítésével – 60 lakás kialakítására van lehetőség. 2014. évben 20 lakás és a hozzá tartozó parkolók kialakítása valamint a teljes tető felújítása valósult meg. 2015. évben a tervezettek szerint megvalósul a még fennmaradt 40 lakás kivitelezése 202 M Ft értékben. A saját forrás felhasználásán túlmenően 60 %-os arányú banki hitel felvételével kalkulálunk 121,2 M Ft összegben. A fejlesztés tartalmazza az építési engedélyes tervezés feladatait, valamint a kiviteli tervek készíttetését is. A KIK-FOR Kft. – 100 % -os önkormányzati tulajdonú közérdekű tevékenység céljából létrehozott szervezetként – a kivitelező vállalkozót közbeszerzési eljárás keretében köteles kiválasztani a törvényben foglalt értékhatárokat figyelembe véve. A műszaki megvalósítás keretében a bontás-tereprendezést követően építészeti, gépészeti, valamint villamos szerelési munkálatok történnek. Megvalósul a homlokzat felújítása, külső és belső nyílászárók beépítése. Sor kerül a lakások és közös helyiségek burkolatainak felújítására, majd a járdák, parkolók kialakítására és területrendezésre.

„Szabadságtér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációja" uniós pályázati program keretében cégünk konzorciumi partnerként vesz részt. A támogatás 100 %-os intenzitású.
A projekt keretében a KIK-FOR Kft. által valósul meg - 2015. április 30-i befejezési határidővel - a Kéttemplomköz „bevásárló utcává" való fejlesztése, amely nem csak az utca üzletportál és homlokzatának egységes megújítását foglalja magában, hanem egy üzlethelyiség átalakítását is. Az előkészítési és kivitelezési feladatok összértéke 57 M Ft, melyből már tervezési feladatok ellátására felhasználásra került 2014. évben 2,4 M Ft.

A KIK-FOR Kft. – tekintettel az előtte álló jövőbeni kihívó feladatok ellátására, tevékenységének várható bővülésére – egy specifikus igényeknek megfelelő információs rendszer kialakítását tervezi 2015. évben megvalósítani – az előzetesen bekért árajánlatokat figyelembe véve. A jobban integrált, rugalmasabb, automatizált és áttekinthetőbb üzleti folyamatok, a nagyobb szervezeti hatékonyság, az integráltabb szervezeti tudás, továbbá a jobban előkészített vezetői döntések a társaság hatékonyabb működését teszik lehetővé. A cég folyamatainak egy rendszerbe való összefoglalása, a kellő információk kiszűrhetősége jelenleg sajnos nem megoldott. Az alkalmazott több szoftverből, DOS operációs rendszeren alapuló, egymással interface kapcsolatokkal nem rendelkező, elavult informatikai rendszer kiváltása tovább nem halasztható. Többféle alternatívát kívánunk az előkészítés során megvizsgálni, mely lehetővé teszi egyaránt a legtakarékosabb beszerzést és a leginkább „testreszabott" alkalmazást. Vizsgálandó megoldást jelenthet egyaránt – a jelenleg használt - Libra 6i szoftver további moduljainak bevezetése és kifejlesztése, az újabb lehetőségek kiaknázása. Másrészt megoldást jelenthet – a cég széleskörű, specifikus tevékenységeinek nyilvántartását lefedni képes új szoftver rendszer beszerzése.

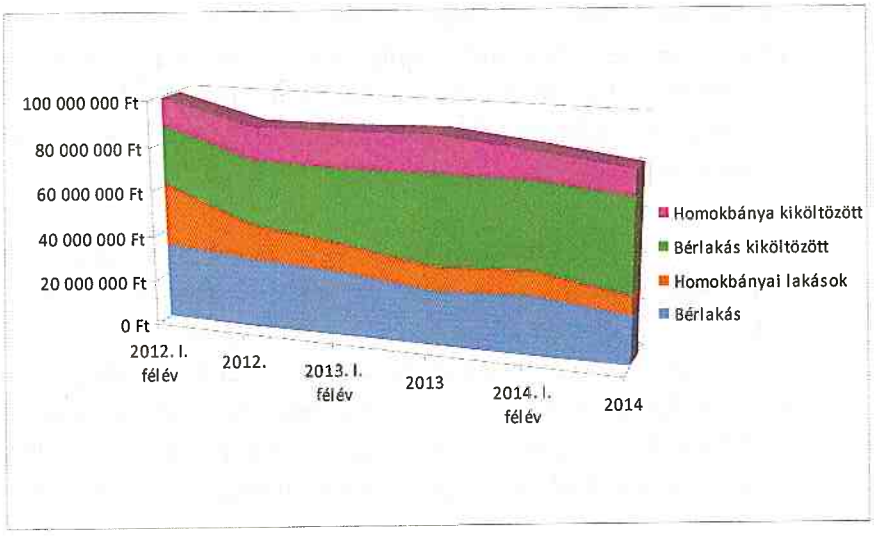
Üzleti tervünkben, ebben az évben is jelentős összegű karbantartási költséggel 116,6 M Ft-tal kalkulálunk, melyből az önkormányzati bérlakások állagmegóvására fordított összeg 87,5 M Ft.

2. Kintlévőség behajtási tevékenység terv

A 2013 előtti években nem kellően fókuszált behajtási tevékenység hatására felhalmozódott fogyasztói tartozások kedvezőtlenül befolyásolják a Kft. likviditását. A tovább gyűrűző folyamat megállítása érdekében minden olyan adminisztratív, kommunikációs és jogi eszközt felhasználunk, amely elősegíti a követelésállomány csökkenését.
Leghangsúlyosabb feladat az önkormányzati és a homokbányai bérlakásban élők által felhalmozott kinnlevőség behajtása, melyet meghatározott feladatterv alapján végzünk. A lakások 57%-a, 681 db ingatlan, szociális bérlakás, ami azt is jelenti, hogy az ott lakók jelentős része nehéz anyagi körülmények között él illetve több szempontból hátrányos helyzetű (fiatal házas, sok gyerekes, munkanélküli, stb.). Ezek a tényezők jelentősen befolyásolják a bérlők lakbérfizetési képességét, így társaságunknál a lakossági kintlévőség alakulását.

Jelenleg a bérlők 41,8 %-ának, 493 bérlőnek van valamilyen nagyságú hátraléka.

A mellékelt grafikon alapján a kedvező tendencia fenntartása kiemelt célunk 2015. évben is.



Intézkedési eljárás, ahol még bent lakik a bérlő: 30 ezer forintot illetve 2 hónapot meghaladó tartozás esetén:

1. Felmondás előtti felszólítás
2. Felmondás
3. Egyeztetés, megegyezés esetén részletfizetés engedélyezése
4. Lakás kiürítési per, egyedileg értékeljük, hogy beadjuk-e vagy nem. Illetékmentes, mert önkormányzat megbízásából járunk el.
5. Párhuzamosan megy a fizetési meghagyás, amennyiben nem mond ellent, akkor 1,5 hónap alatt végrehajtásra kerülhet. (fizetési meghagyás és a végrehajtási díj megelőlegezése)

Intézkedési eljárás, ahol már kiköltözött a bérlő és korábban nem indult jogi folyamat:

1. A kiköltözött bérlő új/jelenlegi lakcímének beszerzése az Önkormányzattól
2. Felszólítás
3. Egyeztetés, megegyezés esetén részletfizetés engedélyezése
4. Egyedi értékelés alapján fizetési meghagyás kibocsátása
5. Egyedi értékelés alapján végrehajtás indítása

V. Pénzügyi terv

Az **értékesítés nettó árbevétele** 2015. évre 789 M Ft-ban valószínűsíthető, mely 75,5 %-a 2014. évben realizált árbevételnek. A csökkenés oka egyrészt, hogy az eseti megbízásként jelentkező nagyobb összegű felújítási feladatokból származó bevételekkel- mint például az Inkubátorház felújítása 14,2 M Ft-ért, a Katona József színház tető felújítási munkálatai 56,8 M Ft-ért vagy a Rákóczi Ferenc iskola felújítása 14 M Ft értékben - nem kalkulálhatunk. Az apportba kapott ingatlanok fennmaradó állományban lévő része jelentős értékben telek-kiegészítést és közműfejlesztést igényel. Terv szinten új értékesítést 2015 évben nem célszerű figyelembe venni, mivel az előkészítési folyamatok várhatóan a második félévben zárulnak le.

Az **aktivált saját teljesítmények** értékének összegében a Kéttemplomközben zajló homlokzat felújítás pályázaton felüli, saját kivitelezésben megvalósuló része szerepel 4,5 M Ft értékben.

Az **egyéb bevételek** értéke 2015. évben a 2014. évi 84,85 %-ára prognosztizálható, a Mátis K.u. 12. sz. alatti ingatlan 90 M Ft-os értékesítési árának figyelembevételével.

Az **anyagjellegű ráfordítások** 62,8 %-os mértékét a csökkenő energiaárak, és a kalkuláció szerint kevesebb számú, nagy volumenű városi megrendelések befolyásolják.

A **személyi jellegű ráfordítások** emelkedésének 8,7 %-os mértéke a 2%-os törzsbér emelés és a minimális létszámbővítésnek tudható be.

Az **értékcsökkenés** 9,7 %-os emelkedését a 2014. decemberében aktivált Téglás u. 5. I. ütemének elszámolt amortizációja növeli.

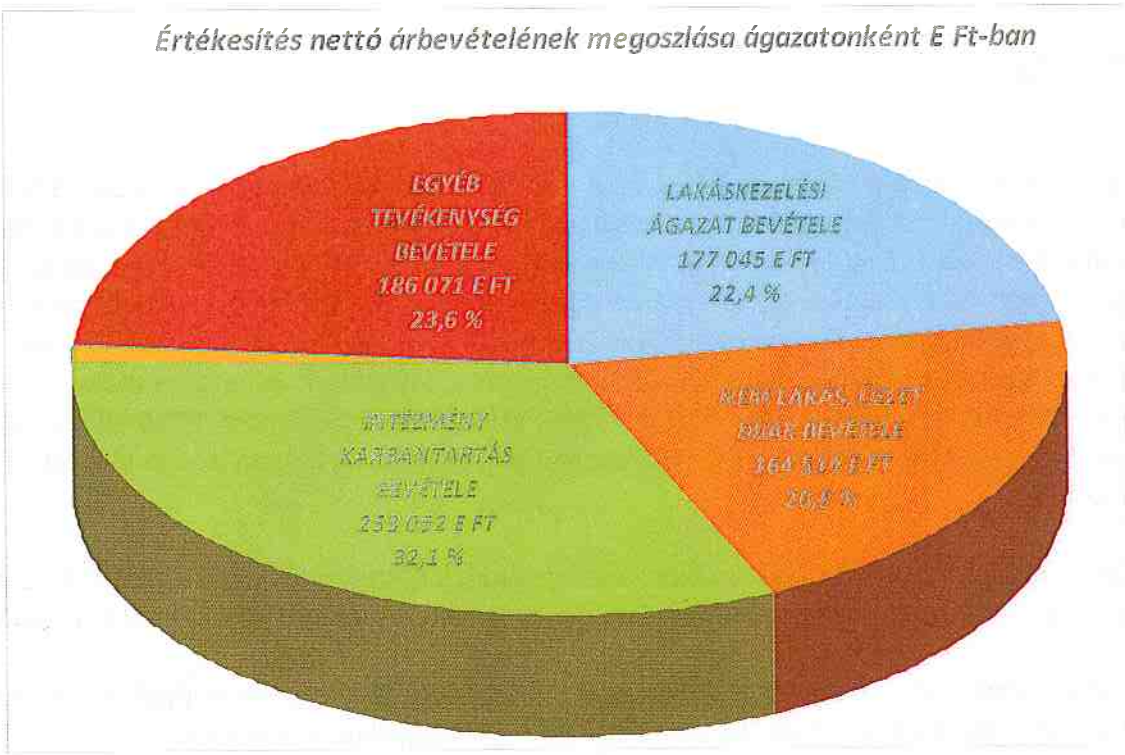
Az **egyéb ráfordítások** tartalmazza az értékesített Mátis K. u. 12. sz. alatti ingatlan önköltségét 19,2 M Ft, valamint a helyi adó ráfordításokat és a lejárt kinnlevőséghez kapcsolódóan elszámolt értékvesztést összesen 41 M Ft értékben, mely jelentősen meghaladja az előző évek mértékét.

Az **üzemi tevékenység eredménye** 2015. évben 27,2 M Ft-ban várható.
A **pénzügyi műveletek eredménye** -3,9 M Ft lesz.

A **pénzügyi műveletek bevételei** között a Téglás u. 5. projekt lekötött bankbetétben tartott önrésze után kapott kamatot 0,7 M Ft értékben realizáljuk.

A **pénzügyi műveletek ráfordításai** között a Téglás u. 5. projekthez igénybe vett hitel kamata és a pénzügyi lízing kamata szerepel 4,7 M Ft értékben.

Adózás előtti eredményünkkel 2015. évre 25,7 M Ft-ban számolunk.



1. Vagyonállomány változása

A társaság tulajdonában lévő önkormányzati vagyon az elmúlt években folyamatosan gyarapodott.
A tervezett saját tőke értéke 1 057,9 M Ft, a növekmény a 2015. évi tervezett 23 M Ft adózott eredményből adódik.

A befektetett eszközök állomány 2014. évi tervezett értéke 1 530,5 M Ft, a növekedés 266,6 M Ft.

A 2014. évi mérlegfőösszeg 1 661,4 M Ft, mely 2015. évben 1 811,8 M Ft-ban valószínűsíthető.

2. Likviditás alakulása

Előzetes kalkulációink szerint a cég likviditásának fenntartása 2015. évben is biztosítható. A 2014. záró pénzállomány tartalmazza a Téglás u. 5. sz. alatt megvalósításra kerülő további 40 lakás kialakításához szükséges tervezett 80,8 M Ft mértékű önrészt.
A 2014. évhez hasonlóan a társaság pénzügyi helyzete - takarékossági intézkedéseink hatásaként is - várhatóan kedvezően alakul. Szállítóink jelentős részével sikerült 60 napos fizetési feltételekben megállapodni, így biztosítva minden esetben a határidőre történő pénzügyi teljesítést.
Bevételeink realizálódását biztosítja, hogy - az elmúlt években a jelentősen nehezedő gazdasági helyzet ellenére - mind a lakossági, mind az üzlet ágazat lejárt kintlévőségét csökkentettük. Az évek alatt felhalmozódott követelésállomány bizonytalan pénzügyi teljesülése miatt elengedhetetlen értékvesztés elszámolása. A 2015. évi üzleti tervünkben a jelentős bizonytalanság ellenére is az üzlet ágazat kintlévősége várhatóan azonos, alacsony szinten marad, lakossági kintlévőségeknél további kedvező változást terveztünk.
A felmerülő költségek pénzügyi teljesítését befolyásolja, hogy az intézményi karbantartási tevékenység folyamatos ellátásához jelentős az előfinanszírozási kötelezettség, valamint folyamatosan kell biztosítanunk a szerszám- gép, eszköz, beszerzést, illetve a munkatársak részére szükséges munka- és védőruhát 2015. évben is.

A városfejlesztési tevékenységeknél, így a Téglás u. 5. II. üteménél is jelentős a projektek saját forrás igénye, ezért a beruházások zökkenőmentes megoldása és az intézményi karbantartás működése érdekében folyószámla hitelkeretünk továbbra is rendelkezésünkre áll, igénybevételére az elmúlt évben nem került sor, és 2015. évben sem valószínűsíthető.
Adófizetési kötelezettségeinket a helyi – és a központi költségvetésbe folyamatosan, határidőre teljesítjük.

3. Ágazatonkénti tervek, célkitűzések

a) Bérlakások kezelése, működtetése

Éves tervünkben 1183 db önkormányzati bérlakással számoltunk, amelyből 681 db a szociális elven bérbeadható, és 502 db a költségelven bérbeadható lakások száma, továbbá üzemeltetését végezzük 240 db külön elszámolású homokbányai bérlakásnak. (Az éves terv 1. sz. melléklete)
A szociális elven bérbeadott lakások arányát 90 %-os értékben határoztuk meg, alapul véve a 2014. évi várható adatokat. A költségalapú lakások bérbeadási aránya 85-87 % közti arányban alakul terveink szerint. Kiemelt célunk, hogy az üresen álló önkormányzati bérlakások számát csökkentsük. Bérleti díjak emelkedésével nem kalkuláltunk.
Az üzleti tervünkben az éves lakbér bevétel 161,4 M Ft, míg az ágazat összes bevétele 177 M Ft. Az ágazat tervezett eredménye veszteség, -17,9 M Ft, 2014. évben 255 E Ft az adózás

előtti eredmény. 2015. évre tervezett jelentős ráfordítás egyrészt az építményadó kötelezettség növekedése 6 M Ft értékben. Ezt a január 1-én tulajdonban lévő lakásingatlan után 5 évre visszamenőlegesen kell megfizetni, miután egyeztetésre kerültek a bejegyzett és így adókötelezettséggel terhelt ingatlanok. 2015. évre 12 M Ft értékvesztéssel kalkulálunk. Több évre ütemezetten kívánjuk megvalósítani a kiköltözött bérlők által felhalmozott tartozások közül a legrégebbi tételek - óvatosság elve - szerinti értékelését és feltüntetését a nyilvántartásokban. A korábbi évekről örökölt lejárt követelések állomány lezárása első lépéseként fokozott végrehajtási tevékenységeket és a jelentős mértékű értékvesztés elszámolását kívánjuk megvalósítani. A lakásállomány egészére együttesen vonatkozó jelenlegi lakbér csak a legfontosabb, elengedhetetlen állagmegóvó karbantartásra nyújt fedezetet. Az egyre romló állapotú bérlakások – helyi rendeletben meghatározott kötelező építőipari munkáinak kivitelezése - egyre növekvő élőmunka igénnyel tartható fenn csupán. A kezelésünkben lévő 11 db lift bevételei fedezetet nyújtanak az üzemeltetési költségekre, valamint karbantartásra.

b) Üzletvagyon gazdálkodási terve

Társaságunk jelenleg 94 üzlet és garázs vagyonkezelési feladatait látja el.
Törekvésünk, hogy üzleteink mind tevékenységükben, mind megjelenésükben a városlakók illetve az ide látogatók megelégedettségét szolgálják.
A Rákóczi úton illetve a Kossuth tér alatt lévő nagy területű üzletekből 2014. év folyamán távoztak korábbi bérlőink (mindkét bérleményt bank bérelte az elmúlt években). Az üzletek méretük miatt nehezen bérbeadhatók, vagy előzetesen átalakítást igényelnek. A Kossuth téri ingatlan esetében új bérlővel szerződést kötöttünk, a bérbeadás csupán május 1-től esedékes.
A 2015. évre tervezett eredmény 11,7 M Ft, 2014. évben ez az érték 20,6 M Ft. Bázisidőszakban egyszeri és nem tervezhető bevételként jelentkezett egy korábbi bérlő által fizetett kártalanítás 16,7 M Ft értékben, melyet a bank a szerződésben meghatározott idő előtti távozása miatt fizetett.

c) Intézményi karbantartási tevékenység

Az önkormányzati tulajdonú intézmények karbantartási tevékenységét 13 intézménycsoportban, összesen 146 telephelyen végezzük a megkötött vállalkozási szerződés illetve konzorciumi megállapodás alapján. A karbantartási tevékenységet részben intézményektől átvett karbantartó munkatársakkal végezzük, továbbá megbízási szerződés alapján alvállalkozó szakcégekkel, olyan területeken, ahol nem megoldott az intézményeknél a szakirányú karbantartási feladatok elvégzése.

A tervezett bevétel összesen 253 M Ft, amely részben a szerződés szerinti karbantartási átalánydíj, illetve az ehhez kapcsolódó egyéb munkák számlázott összege. Jelentős bevételt jelentenek az intézmények által megrendelt nyári karbantartási és egyéb munkákból származó vállalkozói bevétel, melynek értékét a 2014 évi 240,8 M Ft-tal szemben a tervben mindössze 80 M Ft összeggel szerepeltettük eseti jellege miatt. Ezek alakulása főként a város és az állam ez irányú forrásainak alakulásától függ. Bizonytalanságuk miatt a tevékenység bevételének tervezése során ezeket a nagyobb volumenű felújítási munkákat nem vesszük figyelembe.

2009-ben az Önkormányzati intézmények karbantartására kötött szerződés illetve konzorciumi megállapodás átalány díjtételei csak az ágazat közvetlen költségeire elegendőek, a közvetett költségekre már nem.
A vállalkozási tevékenység keretében realizálható bevételek és eredmények mértékének bizonytalansága miatt az ágazat tervezett eredménye veszteség, - 9,9 M Ft. Célunk, a lehető legtöbb kivitelezési megbízás elnyerése. Ezek - az egyéb vállalkozásból származó bevételek - kedvezőbb alakulása esetén a közvetett költségekre is keletkezhet fedezetet. Terv szinten a ágazat veszteségét más ágazat nyeresége ellensúlyozza.

A tervezett költségek 40,3 %-át a személyi jellegű költségek, 46,8 %-át az igénybevett szolgáltatási költségek teszik ki.

d) Vagyonkezelési tevékenység

Társaságunknak feladata ebben az évben is Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2007. január 1-től létrejött vagyonkezelői szerződés alapján átadott ingatlanvagyon (belterületi és mezőgazdasági földterületek) hasznosítása a tulajdonossal szoros együttműködésben. Nagy hangsúlyt fektetünk arra, hogy a sok évvel ezelőtt kötött, lejáró bérleti szerződéses viszonyok megújításakor a feltételeket úgy határozzuk meg, hogy figyelembe vesszük a jelenlegi piaci körülményeket. Üzleti tervünkben a tulajdonos által korábban megkötött területhasznosítási szerződések folyamatosan aktualizált bevételét szerepeltetjük, összege 8,4 M Ft, amely fedezi a vagyonkezelési feladatoknál folyamatosan felmerülő és a várhatóan kalkulálható költségeket 0,7 M Ft várható eredmény mellett.

e) Egyéb tevékenységek

Az üzleti tervünkben szereplő egyéb, a kezelési tevékenységhez kapcsolódó megbízások, kiegészítő szolgáltatások, amelyek a cég költségviselő képességét javítják, és kismértékű nyereséget biztosítanak.

A társasházkezelési tevékenységünket döntő részben az értékesített önkormányzati lakásokból alakult társasház közösségek szerződéses megbízásai alapján végezzük.
Jelenleg 38 társasházban mintegy 1267 lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviseletét látjuk el (2013. évben ez 36 társasház, és 1069 albetét volt), amely magában foglalja a teljes körű ügyintézői, valamint a takarítói szolgáltatást. E tevékenység árbevétele 20,1 M Ft. Célunk, a jelenleginél több társasház közös képviselői tevékenységének ellátása, főként a kiemelt övezetekben.

A központi fűtés és melegvíz szolgáltatási tevékenységünk, a lakáskezeléshez kapcsolódik kiegészítő szolgáltatásként a homokbányai önkormányzati lakásoknál. A törvény szabályozása alapján a szolgáltatók csökkentett díjjal számolnak, mely alapján a megtakarításokat továbbadjuk a lakosság felé. Az ez évi üzleti tervükben is így kalkulálunk.

Önkormányzati megbízás alapján végezzük a 240 homokbányai lakás kezelését, melynek bevétele 50,8 M Ft. A tevékenységen a tulajdonos elvárásainak megfelelően nyereséget nem

érvényesítünk, a beszedett esedékes bérleti díjakat pénzügyileg az Önkormányzat felé folyamatosan rendezzük illetve kompenzáljuk.

Az ágazat 2015. évre tervezett nyeresége 40,1 M Ft, előző évben ez az érték 87,0 M Ft volt. 2014. évben több olyan gazdasági esemény befolyásolta az eredmény mértékét, mely a szokványos üzletmenettől eltér, terv szinten nem vehető számításba. Ezek az alábbiak:
Az egyéb tevékenységeink között szereplő ingatlanok értékesítése 2014. évben prioritásként jelent meg, hiszen a befolyó pénzáramok teremtették meg a Téglás u. 5. alatti épület felújításához szükséges saját erő fedezetét. Az ügyleteken realizált nyereség 78,6 M Ft volt bázisidőszakban. 2015. évben ilyen tétellel nem kalkulálunk. Célunk a vagyonelemekkel történő felelős gazdálkodás, a lehetőségekhez mért legmagasabb eredmény elérése, így a jövőben is az értékesítések hasznosságának vizsgálata hosszabb távra kitekintve történik.
2015. évben nem kalkulálhatunk továbbá a Mátis Kálmán u. 12. sz. alatti épület értékesítésének meghiúsulása miatt keletkező 8,5 M Ft értékű foglaló értékével sem.

f) Téglás u. 5. apportba kapott lakások bérbeadása

A felújított 20 lakást társaságunk 2015. január közepétől 100%-ban bérbe adta. A jelentős keresleti igény és a sikeres értékesítési tevékenységünknek köszönhetően a lakások bérbeadása piaci árakon történik. Tervezett bevételünk fedezetet nyújt az üzemeltetési költségekre és beruházáshoz felvett hitel 4,2 M Ft összegű kamatára is.
Az eredményterv értéke 0,3 M Ft.

Összefoglalás

A tulajdonosi szemléletet tükröző ingatlankezelést, vagyongazdálkodást, városfejlesztési és az intézményi karbantartási feladatokat belső tartalékaink további folyamatos feltárásával ebben az évben is kiemelt feladatnak tekintjük. Üzleti tervünkben, az előző évhez hasonlóan takarékossági és egyéb intézkedéseink hatásaként a társaság pénzügyi helyzete várhatóan kielégítően alakul, likviditási problémák nem várhatók.

Tevékenységeink jellege és fontossága az önkormányzattal való fokozottabb együttműködést tesz szükségessé ebben az évben is. Feladataink megvalósítása és céljaink elérése folyamatos takarékossági intézkedéseket követelnek meg a cégvezetéstől és valamennyi dolgozótól, ezzel biztosítva a tulajdonos elvárásainak megfelelő hatékony, nyereséges vagyongazdálkodást.

K e c s k e m é t, 2015. április 15.

Minda Imre László
Ügyvezető igazgató

11031600-6820-113-03
Statisztikai számjel
03-09-102506
Cégjegyzék száma

1.a sz. melléklet

2015. éves mérleg terv

MERLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2013. TÉNY	2014. TÉNY	2015. TERV	Index % 2015/ 2014
a	b	c	d	e	f
01.	**A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 17. sorok)**	978 375	1 263 865	1 530 502	121,1%
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	494	530	15 092	
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	Vagyoni értékű jogok	494	530	15 092	
06.	Szellemi termékek				
07.	Üzleti vagy cégérték				
08.	Immateriális javakra adott előlegek				
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 16. sorok)	964 937	1 250 563	1 502 690	120,2%
11.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	941 097	1 150 407	1 475 828	128,3%
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	12 516	15 785	10 133	64,2%
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8 307	8 528	13 607	159,6%
14.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	2 931	75 843	3 122	4,1%
15.	Beruházásokra adott előlegek	86			
16.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése				
17.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (18. - 23. sorok)	12 944	12 772	12 720	99,6%
18.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
19.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
20.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%
21.	Egyéb tartósan adott kölcsön	644	472	420	89,0%
22.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
23.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése				
24.	**B. Forgóeszközök (25. + 31. + 36. + 41. sorok)**	176 754	374 015	258 893	69,2%
25.	I. KÉSZLETEK (26. - 30. sorok)	1 764	101 867	98 920	97,1%
26.	Anyagok	1 764	90 965	98 920	108,7%
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	122 623	83,6%
32.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	131 742	142 593	118 773	83,3%
33.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
34.	Váltókövetelések				
35.	Egyéb követelések	4 903	4 074	3 850	94,5%
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	37 350	29,8%
42.	Pénztár, csekkek	329	206	350	169,9%
43.	Bankbetétek	38 016	125 275	37 000	29,5%
44.	**C. Aktív időbeli elhatárolások (45 - 47. sorok)**	24 480	23 542	22 451	95,4%
45.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	22 199	23 214	22 137	95,4%
46.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	2 281	328	314	95,7%
47.	Halasztott ráfordítások				
48.	**ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN** (01. + 24. + 44. sorok)	1 179 609	1 661 422	1 811 846	109,1%

Minda Imre László
ügyvezető igazgató

Kecskemét. 2015.04.15.

11031600-6820-113-03
Statisztikai számjel
03-09-102506
Cégjegyzék száma

2015. éves mérleg terv

1.b sz. melléklet

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2013. TÉNY	2014. TÉNY	2015. TERV	Index % 2015/ 2014
a	b	c	d	e	f
49.	**D. Saját tőke (50. + 52. + 53. + 54. + 55. + 56 + 57. sorok)**	653 570	1 034 773	1 057 886	102,2%
50.	I. JEGYZETT TŐKE	502 890	778 990	778 990	100,0%
51.	I/a. Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken				
52.	II.JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
53.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%
54.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	109 484	123 161	228 264	185,3%
55.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
56.	VI.ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK				
57.	VII.MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	13 677	105 103	23 113	22,0%
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	612 854	111,4%
63.	I. HATRASOROLT KOTELEZETTSEGEK (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	433 316	128,1%
67.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
68.	Átváltoztatható kötvények				
69.	Tartozások kötvénykibocsátásból				
70.	Beruházási és fejlesztési hitelek		115 804	211 200	182,4%
71.	Egyéb hosszúlejáratú hitelek				
72.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
73.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	235 267	222 373	222 116	99,9%
74.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (75. - 82. sorok)	209 318	211 963	179 538	84,7%
75.	Rövid lejáratú kölcsönök				
76.	- ebből: az átváltoztatható kötvények				
77.	Rövid lejáratú hitelek			25 800	
78.	Vevőktől kapott előlegek	55 000	3 000		
79.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	88 221	122 325	57 145	46,7%
80.	Váltótartozások				
81.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
82.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	66 097	86 638	96 593	111,5%
83.	**G. Passzív időbeli elhatárolások (84. - 86. sorok)**	81 454	76 509	141 106	184,4%
84.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	10 683	9 594	7 661	79,9%
85.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	24 014	21 113	31 606	149,7%
86.	Halasztott bevételek	46 757	45 802	101 839	222,3%
87.	**FORRASOK (PASSZIVAK) OSSZESEN (49. + 58. + 62. + 83. sorok)**	1 179 609	1 661 422	1 811 846	109,1%

Kecskemét, 2015.04.15.

Minda Imre László
ügyvezető igazgató

2. sz. melléklet

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

11031600-6820-113-03
Statisztikai számjel
03-09-102506
Cégjegyzék száma

Eredménykimutatás 2015.év terv
(Összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	Tétel megnevezése	2013. év	2014. év	2015 év terv	Index % 2015/ 2014	
a	b	c	c	e	f	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	813 049	1 045 719	789 085	75,5%	01.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					02.
I.	**Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)**	813 049	1 045 719	789 085	75,5%	03.
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		10 902			04.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 905	7 522	4 500	59,8%	05.
II.	**Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)**	1 905	18 424	4 500	24,4%	06.
III.	**Egyéb bevételek**	**5 804**	**110 117**	**93 430**	**84,8%**	07.
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	2 805				08.
05.	Anyag- és energiaköltség	107 223	149 425	103 639	69,4%	09.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	318 720	441 254	287 779	65,2%	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 924	11 779	12 272	104,2%	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	276	47 400			12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	14 133	13 207	12 920	97,8%	13.
IV.	**Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)**	448 276	663 065	416 610	62,8%	14.
10.	Bérköltség	214 370	233 926	254 699	108,9%	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 477	22 333	21 719	97,3%	16.
12.	Bérjárulékok	61 177	68 621	76 795	111,9%	17.
V.	**Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. +12.)**	290 024	324 880	353 213	108,7%	18.
VI.	**Értékcsökkenési leírás**	24 836	27 066	29 696	109,7%	19.
VII.	**Egyéb ráfordítások**	35 476	48 373	60 256	124,6%	20.
VII/a.	Ebből: értékvesztés	4 840	4 537	12 000	264,5%	21.
A.	**ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE**	22 146	110 876	27 240	24,6%	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	743	183,9%	27.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	28	150			28.
VIII.	**Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)**	145	554	743	134,1%	29.
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége					30.
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 490	517	4 698		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	4 698		34.
B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)**	-3 360	37	-3 955		35.
C.	**SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+-A +-B)**	18 786	110 913	23 285	21,0%	36.
X.	**Rendkívüli bevételek**	865	2 787	2 786	100,0%	37.
XI.	**Rendkívüli ráfordítások**	5 445	490	390	79,6%	38.
D.	**RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X. - XI.)**	-4 580	2 297	2 396	104,3%	39.
E.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C +-D)**	14 206	113 210	25 681	22,7%	40.
XII.	**Adófizetési kötelezettség**	529	8 107	2 568	31,7%	41.
F.	**ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E - XII.)**	13 677	105 103	23 113	22,0%	42.
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					43.
23.	Jóváhagyott osztalék és részesedés					44.
G.	**MERLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F + 22. - 23.)**	13 677	105 103	23 113	22,0%	45.

Minda Imre László
ügyvezető igazgató

Kecskemét, 2015.04.15.

3. sz. táblázat

Cash flow kimutatás
2015. év TERV

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2013. év Tény	2014. év Tény	2015. év Terv
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)	**64 999**	**51 006**	**-39 775**
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	14 206	113 210	25 681
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	24 836	27 066	29 696
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás vevő ±	-2 035	4 537	12 000
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±			
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-1 165	-65 380	-70 744
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-14 511	34 104	-65 180
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	45 716	-31 448	6 698
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-2 073	-4 945	8 560
9. Vevőkövetelés változása ±	2 660	-10 851	11 820
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	-3 405	-8 118	3 171
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	1 299	938	1 091
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-529	-8 107	-2 568
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -			
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)	**-30 401**	**-76 896**	**-225 589**
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-32 047	-156 097	-315 589
15. Befektetett eszközök eladása +	1 646	79 201	90 000
16. Kapott osztalék, részesedés +			
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	**184**	**113 026**	**177 233**
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +			
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +			
19. Hitel és kölcsön felvétele +		115 804	121 196
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +	184	172	
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +			56 037
22. Részvénybevonás, tőkekivonás (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**	**-88 131**

Kecskemét, 2015.04.15

4. sz. melléklet

A KIK-FOR KFT. ÖSSZESÍTETT BEVÉTELEK-KIADÁSOK

2015. ÉV TERV

eFt

Megnevezés	2013.	2014.	2015.	Index 2015 / 2013	Index 2015 / 2014
BEVÉTELEK:	Bázis	Tény	Terv	%	%
Bérleményszolgáltatás	166 630	169 528	185 481	111,3%	109,4%
Üzlet és egyéb bérlemény	171 687	169 453	163 310	95,1%	96,4%
Közvetített szolgáltatások	13 153	13 753	12 507	95,1%	90,9%
Áru értékesítés	267				
Apportba kapott ingatlanok árbevétele		96 898			
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	**351 736**	**449 632**	**361 298**	**102,7%**	**80,4%**
Aktivált saját teljesítmények értéke	**1 905**	**18 424**	**4 500**	**236,2%**	**24,4%**
Egyéb bérbeadás és kezelés	29 612	33 209	27 102	91,5%	81,6%
Társasházkezelés	20 242	20 091	20 097	99,3%	100,0%
Központi fűtés, melegvíz	34 006	29 325	28 767	84,6%	98,1%
Egyéb tevékenység	78 502	90 088	90 366	115,1%	100,3%
Egyéb vállalkozási tevékenység	298 950	423 374	261 455	87,5%	61,8%
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	1 646	79 201	90 000		113,6%
Egyéb bevételek	3 248	26 708	0		
Kapott támogatás	911	4 208	3 430	376,5%	81,5%
Vállalkozási és egyéb bevételek összesen	**467 117**	**706 204**	**521 217**	**111,6%**	**73,8%**
Anyagköltség	107 223	149 425	103 639	96,7%	69,4%
Igénybevett szolgáltatás	318 720	441 254	287 779	90,3%	65,2%
Egyéb szolgáltatás	7 924	11 779	12 272	154,9%	104,2%
ELÁBÉ, Eladott, közv.szolg.értéke	14 409	60 607	12 920	89,7%	21,3%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	**448 276**	**663 065**	**416 610**	**92,9%**	**62,8%**
Bérköltség	214 370	233 926	254 699	118,8%	108,9%
Személyi jellegű kifizetés	14 477	22 333	21 719	150,0%	97,3%
Bérjárulék	61 177	68 621	76 795	125,5%	111,9%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	**290 024**	**324 880**	**353 213**	**121,8%**	**108,7%**
Értékcsökkenés	24 836	27 066	29 696	119,6%	109,7%
Egyéb ráfordítások, adók	34 995	34 559	41 000	117,2%	118,6%
Értékesítés önköltsége	481	13 814	19 256		139,4%
Üzemi tevékenység eredménye	**22 146**	**110 876**	**27 240**	**123,0%**	**24,6%**
Pénzügyi műveletek bevételei	145	554	743		134,1%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 505	517	4 698	134,0%	
Pénzügyi műveletek eredménye	**-3 360**	**37**	**-3 955**	**117,7%**	
Rendkívüli bevételek	865	2 787	2 786		100,0%
Rendkívüli ráfordítások	5 445	490	390	7,2%	79,6%
Rendkívüli eredmény	-4 580	2 297	2 396		104,3%
Adózás elötti eredmény	**14 206**	**113 210**	**25 681**	**180,8%**	**22,7%**

Kecskemét, 2015. április 15.

5. sz. melléklet

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT
2015. ÉV TERV

eFt

Megnevezés	2013.	2014.	2015.	Index 2015 / 2013	Index 2015 / 2014
BEVÉTELEK:	Bázis	Tény	Terv	%	%
Lakásbérlemény	158 721	161 237	161 424	101,7%	100,1%
Vízóradíj bevétele	0	0	0		
Lift karbantartás	7 909	8 291	8 291	104,8%	100,0%
Víz-csatornadíj	8 671	7 079	7 330	84,5%	103,5%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	**175 301**	**176 607**	**177 045**	**101,0%**	**100,2%**
Aktivált saját teljesítmények értéke	**0**	**0**	**0**		
Anyagköltség	19 781	20 037	19 770	99,9%	98,7%
Igénybevett szolgáltatás	43 112	41 453	41 612	96,5%	100,4%
Egyéb szolgáltatás	2 379	3 920	3 920	164,8%	100,0%
Eladott, közv.szolg.értéke	9 884	7 368	7 823	79,1%	106,2%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	**75 156**	**72 778**	**73 125**	**97,3%**	**100,5%**
Bérköltség	56 716	56 951	57 693	101,7%	101,3%
Személyi jellegű kifizetés	2 749	5 350	5 437	197,8%	101,6%
Bérjárulék	15 154	15 838	16 443	108,5%	103,8%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	**74 619**	**78 139**	**79 573**	**106,6%**	**101,8%**
Értékcsökkenés	4 399	4 172	4 720	107,3%	113,1%
Egyéb ráfordítások (Értékvesztés, építményadó)	5 640	5 337	18 000	319,1%	337,3%
Üzemi tevékenység eredménye	**15 487**	**16 181**	**1 627**	**10,5%**	**10,1%**
Központi irányítási költség	**15 196**	**15 926**	**19 534**	**128,5%**	**122,7%**
Adózás elötti eredmény	**291**	**255**	**-17 907**		

Kecskemét, 2015. április 15.

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

NEM LAKÁS, ÜZLET VAGYON GAZDÁLKODÁS

6. sz. melléklet

2015. ÉV TERV

eFt

Megnevezés	2013.	2014.	2015.	Index 2015 / 2013	Index 2015 / 2014
BEVÉTELEK:	Bázis	Tény	Terv	%	%
Üzletbérlemény	170 758	168 602	162 460	95,1%	96,4%
Garázs	929	851	850	91,5%	99,9%
Víz-csatornadíj	3 750	1 200	1 204	32,1%	100,3%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	**175 437**	**170 653**	**164 514**	**93,8%**	**96,4%**
Aktivált saját teljesítmények értéke	**1 905**	**0**	**4 500**	**236,2%**	
Egyéb bevételek	**0**	**0**	**0**		
Egyéb bevételek Kártalanítás Raiffeisen	0	16 700	0		
Egyéb bevételek összesen	**0**	**16 700**	**0**		
Anyagköltség	7 820	4 540	4 250	54,3%	93,6%
Igénybevett szolgáltatás	32 622	25 705	24 494	75,1%	95,3%
Egyéb szolgáltatás	1 237	1 013	1 030	83,3%	101,7%
Eladott, közv.szolg.értéke+vízdíj +ELÁBÉ	2 862	386	327	11,4%	84,7%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	**44 541**	**31 644**	**30 101**	**67,6%**	**95,1%**
Bérköltség	37 967	56 474	66 160	174,3%	117,2%
Személyi jellegű kifizetés	2 072	3 557	3 556	171,6%	100,0%
Bérjárulék	14 485	19 813	18 856	130,2%	95,2%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	**54 524**	**79 844**	**88 572**	**162,4%**	**110,9%**
Értékcsökkenés	12 151	12 888	13 688	112,6%	106,2%
Egyéb ráfordítások	35 485	29 032	7 700	21,7%	26,5%
Üzemi tevékenység eredménye	**26 831**	**33 945**	**28 953**	**107,9%**	**85,3%**
Központi irányítási költség	**11 411**	**13 367**	**17 241**	**151,1%**	**129,0%**
Adózás elötti eredmény	15 420	20 578	11 712	76,0%	56,9%

Kecskemét, 2015. április 15.

7. sz. melléklet

INTÉZMÉNYI KARBANTARTÁS

2015. ÉV TERV

eFt

Megnevezés	2013.	2014.	2015.	Index 2015 / 2013	Index 2015 / 2014
BEVÉTELEK:	Bázis	Tény	Terv	%	%
Aktivált saját teljesítmények értéke	**0**	**0**	**0**		
Intézményi karbantartás	126 185	128 897	127 812	101,3%	99,2%
Intézményi karbantartás továbbszámlázott	39 305	45 236	45 240	115,1%	100,0%
Karbantartási divízió vállalkozási tev.	126 603	240 838	80 000	63,2%	33,2%
Egyéb bevételek összesen	**292 093**	**414 971**	**253 052**	**86,6%**	**61,0%**
Anyagköltség	25 031	39 592	27 870	111,3%	70,4%
Igénybevett szolgáltatás	137 932	238 033	110 785	80,3%	46,5%
Egyéb szolgáltatás	374	453	453	121,1%	100,0%
Eladott, közv.szolg.értéke	0	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások összesen	**163 337**	**278 078**	**139 108**	**85,2%**	**50,0%**
Bérköltség	74 512	69 368	70 267	94,3%	101,3%
Személyi jellegű kifizetés	4 261	5 899	5 208	122,2%	88,3%
Bérjárulék	18 133	17 556	20 027	110,4%	114,1%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	**96 906**	**92 823**	**95 502**	**98,6%**	**102,9%**
Értékcsökkenés	1 563	2 194	2 184	139,7%	99,5%
Egyéb ráfordítások	2 320	190	250	10,8%	131,6%
Üzemi tevékenység eredménye	**27 967**	**41 686**	**16 008**	**57,2%**	**38,4%**
Központi irányítási költség	**27 571**	**40 223**	**25 920**	**94,0%**	**64,4%**
Adózás előtti eredmény	**396**	**1 463**	**-9 912**		

Kecskemét, 2015. április 15.

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

EGYÉB TEVÉKENYSÉG ÁGAZATAI
2015. ÉV TERV

eFt

Megnevezés	2013.	2014.	2015.	Index 2015 / 2013	Index 2015 / 2014
BEVÉTELEK:	Bázis	Tény	Terv	%	%
Egyéb közvetített szolgáltatás	0	5 474	3 973		72,6%
Áru értékesítés	267	96 898			
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	**267**	**102 372**	**3 973**		**3,9%**
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	7 522	0		
Aktivált saját teljesítmények értéke készlet	0	10 902			
Bérbeadás Csányi Krt	4 318	9 917	2 706	62,7%	27,3%
Bérbeadás Wesselényi u.	6 743	3 394	4 500	66,7%	132,6%
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 ingatlanok árbevétele	0	1 346	1 344		99,9%
Társasházkezelés	20 242	20 091	20 097	99,3%	100,0%
Központi fűtés, melegvíz Csányi krt	1 363	1 301	744	54,6%	57,2%
Központi fűtés, melegvíz HBI.	18 485	15 761	15 760	85,3%	100,0%
Központi fűtés, melegvíz HB II.	14 158	12 263	12 263	86,6%	100,0%
Megrendelésre végzett karb.	13 844	19 900	20 134	145,4%	101,2%
Egyéb tevékenység	15 173	19 682	19 429	128,0%	98,7%
Lakbér Homokbányai lakásokból	49 485	50 506	50 803	102,7%	100,6%
Ingatlan, tárgyi eszköz értékesítés	1 646	79 201	90 000		113,6%
Káresemény bev.,Késedelmi kamat, bírság	246	966	0		
Egyéb bevételek	3 002	542	0		
Egyéb bevételek Raiffeisen kártalanítás, Mátis K. foglaló	0	8 500	0		
Kapott támogatás ktgvetésből	911	4 208	3 430		81,5%
Egyéb bevételek összesen	**168 168**	**266 130**	**259 762**	**154,5%**	**97,6%**
Anyagköltség	44 333	75 127	38 620	87,1%	51,4%
Igénybevett szolgáltatás	71 246	98 498	75 608	106,1%	76,8%
Egyéb szolgáltatás	366	1 199	1 247		104,0%
ELÁBÉ	0	47 400	4 770		10,1%
Eladott, közv.szolg.értéke	5 976	5 453			
Anyagjellegű ráfordítások összesen	**121 921**	**227 677**	**120 245**	**98,6%**	**52,8%**
Bérköltség	19 414	24 296	32 089	165,3%	132,1%
Személyi jellegű kifizetés	1 077	2 273	2 245	208,4%	98,8%
Bérjárulék	5 460	6 684	9 149	167,6%	136,9%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	**25 951**	**33 253**	**43 483**	**167,6%**	**130,8%**
Értékcsökkenés	3 258	4 312	1 480	45,4%	34,3%
Egyéb ráfordítások	0	0	15 050		
Értékesítés önköltsége	481	13 814	19 256		139,4%
Üzemi tevékenység eredménye	**16 824**	**107 870**	**64 221**	**381,7%**	**59,5%**
Pénzügyi műveletek bevételei			743		
Pénzügyi műveletek ráfordításai			518		
Pénzügyi műveletek eredménye			**225**		
Rendkívüli bevétel			2 786		
Rendkívüli ráfordítás			390		
Rendkívüli eredmény			**2 396**		
Központi irányítási költség	**16 294**	**20 911**	**26 755**	**164,2%**	**127,9%**
Adózás elötti eredmény	**530**	**86 959**	**40 087**		**46,1%**

Kecskemét, 2015. április 15.

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG

2015. ÉV TERV

9. sz. melléklet

eFt

Megnevezés	2013.	2014.	2015.	Index 2015 / 2013	Index 2015 / 2014
BEVÉTELEK:	Bázis	Tény	Terv	%	%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	**0**	**0**	**0**		
Aktivált saját teljesítmények értéke	**0**	**0**	**0**		
Egyéb váll.tev.(földterület vagyonkezelés)	6 857	8 403	8 403	122,5%	100,0%
Egyéb bevételek összesen	**6 857**	**8 403**	**8 403**	**122,5%**	**100,0%**
Anyagköltség	73	18	0	0,0%	
Igénybevett szolgáltatás	6 453	4 528	4 538	70,3%	100,2%
Egyéb szolgáltatás	89	172	171	192,1%	99,4%
Eladott, közv.szolg.értéke	0	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások összesen	**6 615**	**4 718**	**4 709**	**71,2%**	**99,8%**
Bérköltség	1 353	1 009	1 141	84,3%	113,1%
Személyi jellegű kifizetés	6	121	123		101,7%
Bérjárulék	**358**	**242**	**326**	**91,1%**	**134,7%**
Személyi jellegű ráfordítások összesen	**1 717**	**1 372**	**1 590**	**92,6%**	**115,9%**
Értékcsökkenés	73	32	20	27,4%	62,5%
Egyéb ráfordítások	0	0	0		
Üzemi tevékenység eredménye	**-1 548**	**2 281**	**2 084**		**91,4%**
Központi irányítási költség	**885**	**660**	**1 425**	**161,0%**	**215,9%**
Adózás elötti eredmény	-2 433	1 621	659		40,7%

Kecskemét, 2015. április 15.

Lakások megoszlása, tervezett lakbér bevételek

Megnevezés	Darabszám	Tervezett lakbér bevétel E Ft-ban 2015. év
SZOCIÁLIS ALAPON BÉRBE ADHATÓ LAKÁSOK		
Összkomfortos lakások	**274**	**26374**
Kiemelt belvárosi övezet	1	259
I. övezet	54	5633
II. övezet	131	9686
II. övezet fűtéskorszerűsített	88	10796
Komfortos lakások	**271**	**31622**
Kiemelt belvárosi övezet	26	5025
Belvárosi nyugíjasházi lakások	39	2691
Műkerti bérlakás	2	281
I. övezet	56	6228
II. övezet	148	17397
Félkomfortos lakások	**90**	**1630**
Kiemelt belvárosi övezet	2	163
I. övezet	26	683
II. övezet	62	784
Komfort nélküli lakások	**46**	**2028**
I. övezet	4	537
II. övezet	42	1491
Összesen	**681**	**61654**
KÖLTSÉGELVEN BÉRBE ADHATÓ LAKÁSOK		
Szobabérleti lakások	**310**	**56773**
ebből:		
Petőfi S. u. 16.	38	
Széchenyi sétány 4.	122	
Mátis Kálmán utca, Rávágy tér	141	
Egyéb elszórt	9	
Fiatal Házasok Otthona	**88**	**10338**
Művészvilla, műteremlakás	**12**	**3827**
Közérdekű célra fenntartott	**6**	**2887**
Költségalapú (kivéve: Homokbánya)	**86**	**26275**
ebből:		
Petőfi S. u. 16.	82	
Széchenyivárosban	4	
Összesen	**502**	**100100**

Szociális alapon+költségalapon bérbe adható lakások összesen	***1183***	***161424***

Kecskemét, 2015. április 15.

Téglás u. 5. lakásbérbeadás
2015. év terv

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

eFt

Megnevezés	2015.
BEVÉTELEK:	**Terv**
Lakásbérlemény	12 949
Üzemeltetési díj árbevétele	1 598
Fűtés- melegvíz szolgáltatás	2 018
Parkolódíj	380
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	15 766
Aktivált saját teljesítmények értéke	0
Anyagköltség	3 139
Ebből víz költség	218
Ebből földgáz költség	2 921
Ebből egyéb anyagfelhasználás	0
Igénybevett szolgáltatás	1 416
Egyéb szolgáltatás (biztosítási díj)	240
Eladott, közv.szolg.értéke	0
Anyagjellegű ráfordítások összesen	**4 795**
Bérköltség	1 120
Személyi jellegű kifizetés	0
Bérjárulék	319
Személyi jellegű ráfordítások összesen	**1 439**
Értékcsökkenés	3 816
Egyéb ráfordítások	0
Üzemi tevékenység eredménye	5 716
Központi irányítási költség	1 281
Pénzügyi műveletek bevételei	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 180
Pénzügyi műveletek eredménye	-4 180
Rendkívüli bevétel	0
Rendkívüli ráfordítások	0
Rendkívüli eredmény	0
Adózás elötti eredmény	**255**

Kecskemét, 2015. április 15.

KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉGEK

2015. ÉV TERV

eFt-ban

Megnevezés	2013.	2014.	2015.	Index 2015 / 2013	Index 2015 / 2014
	Bázis	Tény	Terv	%	%
Karbantartás					
– Saját és külső kivitelező által végzett	80 114	79 581	79 620	99,4%	100,0%
– Lift karbantartás	8 287	7 710	7 900	95,3%	102,5%
Lakás karbantartás összesen:	**88 401**	**87 291**	**87 520**	**99,0%**	**100,3%**
Nem lakás karbantartás összesen:	**27 007**	**33 292**	**29 061**	**107,6%**	**87,3%**
Karbantartás mindösszesen:	**115 408**	**120 583**	**116 581**	**101,0%**	**96,7%**

INGATLANFELÚJÍTÁSOK ÉS BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA

2015. ÉV TERV

eFt-ban

Megnevezés	2013.	2014.	2015.	Index 2015 / 2013	Index 2015 / 2014
	Bázis	Tény	Terv	%	%
Téglás u. 5. sz. alatti épület B, C lépcsőház felújítása		200 034	201 993		
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	2 198	2 000	36,2%	91,0%
Egyéb felújítás (üzletek)	12 096	7 688	9 100	75,2%	
Egyéb beruházás, fejlesztés	8 061	6 887	8 300	103,0%	120,5%
Vagyonértékű jogok (programok)		511	500		
Integrált szoftver beszerzése			14 500		
Hardver eszközök			3 000		
Kéttemplom köz projekt		2 456	56 992		
Felújítás, beruházás összesen:	**25 678**	**227 006**	**296 385**		**130,6%**

Kecskemét, 2015. április 15.

Könyvvizsgálói vélemény
a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**
(6000. Kecskemét, Csányi János krt. 14.) Cg. 03-09-102506
2015. évi üzleti tervéhez

1. A társaság **2015. évi üzleti tervének** - melynek **mérleg főösszege 1.811.846 EFt, a tervezett mérleg szerinti eredmény 23.113 EFt, a várható saját tőke 1.057.886 EFt** - véleményezésére választott könyvvizsgálói minőségben került sor.

2. **Az üzleti terv** bevételi és költség számítása a jelenlegi ismeretek birtokában **elfogadható**. A benyújtott terv a 2015. évi gazdálkodás várható bevételeit, költségeit és eredményét lényeges negatív bizonytalanság nélkül, óvatos becsléssel tartalmazza.

A jelenleg tárgyalás alatt álló, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások vagyonkezelésével kapcsolatos várható változásokat, azok gazdálkodására gyakorolt hatását – bizonytalanságuk miatt – a jelen tervezet még nem tartalmazza. A végleges megoldás kialakulása tervmódosítást tesz majd szükségessé.
Ugyancsak nem számol további ingatlan értékesítésekkel, ezek okáról szöveges értékelésében megfelelően számot adott.

3. A várható eredmény az eseti megrendelések nélkül, és az esetlegesen még várható eszköz értékesítések hatása nélkül számolva - a tervben részletezett hivatkozással - jelentős bevételi és ráfordítás csökkenéssel került megtervezésre.
A tervezésnél jelentős intézményi karbantartás bevétel csökkenést (és kapcsolódó ráfordítás csökkenést) vettek figyelembe, az előre nem tervezhető megrendelések hatását kiszűrve, amely a 2014. évben kiugró mértékű volt.

Az eszköz értékesítések eredményhatását a már realizálódott Mátis ingatlan eladás alapján állapították meg, más ingatlan értékesítéssel nem számoltak.
A tervezett eredmény fegyelmezett gazdálkodással tartható, bár ezt sajnos továbbra is nagyban befolyásolhatja a lakosság és az üzleti partnerek fizetőképességének - a kintlévőségeknek - az alakulása is, amelynek csak kis mértékű javulásával számoltak. A kintlévőség csökkenésében nagy szerepet játszik az is, hogy tervük 12 M Ft értékvesztés elszámolását tartalmazza. Ehhez meg kell jegyezzem, hogy csak a kiköltözött lakók tartozása 2014. december 31-én az 50 M Ft-ot megközelíti, és ez nem a teljes vevő kintlévőség, mert a bentlakók kintlévőség állománya is jelentős még mindig, annak ellenére, hogy a társaság erőfeszítéseinek köszönhetően már csökkenése is látható.

4. A passzív időbeli elhatárolásokban azokat a halasztott bevételeket, támogatási összegeket szerepelteti, amelyet majd a felmerülő értékcsökkenés arányában számol el rendkívüli bevételében mind a Rákóczi projekt, mind a 2015-re tervezett Kéttemplom projekt kapcsán.

5. Az ügyvezetésnek továbbra is fokozott figyelmet kell fordítani az esetleg a tervezettől eltérő, ma még nem ismert gazdasági környezeti változások hatásának folyamatos ellensúlyozására, illetőleg jelen terv módosítására is szükség lehet.

Mivel a fenti vizsgálat a Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok alapján nem minősül könyvvizsgálatnak, vagy átvilágításnak, semmilyen bizonyosságot nem állapítunk meg.

Ez a jelentés csak a fentiekben pontosan meghatározott üzleti tervre vonatkozik, és nem terjed ki a társaság egyik pénzügyi kimutatásának (éves beszámolójának) egészére sem, és nem szabad más célra felhasználni.

Kecskemét, 2015. április 15.

GAUDIT
Gazdasági-Szolgáltató KFT
6044.Kecskemét, Belsőnyír 325/E
000393

Kovácsné Bordás Gabriella
bejegyzett könyvvizsgáló
6044. Kecskemét, Belsőnyír 325/E
002185

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

11/2015. (IV.23.) sz. FB-határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és ... igen. ... nem szavazattal, ... tartózkodás mellett elfogadta a Társaság 2015. évi üzleti tervét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés nettó árbevétele 789 085 E FT, az adózás előtti eredményterv 25 681 E Ft, a tervezett mérleg szerinti eredmény 23 113 E Ft, a tervezett saját tőke 1 057 886 E Ft.

Pászti András
elnök

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:

dr. Brúszel László
elnök-helyettes