

**KIK-FOR Kft.**

**6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.**

**Statisztikai számjel:**

**11031600 6820 113 03**

**Cégjegyzék száma:**

**03 09 102506**



## **TÁRSASÁG ÜZLETI TERV**

**2016. ÉV**

**Kecskemét, 2016. április 8.**

## TARTALOMJEGYZÉK:

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2016. év Üzleti terv szöveges kiegészítése

### Mellékletek:

- 1.a számú melléklet: „A” MÉRLEG Eszközök (aktívák)
- 1.b számú melléklet: „A” MÉRLEG Források (passzívák)
2. számú melléklet: „A” EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)
3. számú melléklet: CASH FLOW kimutatás
4. számú melléklet: KIK-FOR Kft. összesített Bevételek - Kiadások
5. számú melléklet: Önkormányzati lakáskezelési ágazat
6. számú melléklet: Nem lakás, üzlet vagyon gazdálkodása
7. számú melléklet: Intézményi karbantartási tevékenység
8. számú melléklet: Egyéb tevékenység ágazatai
9. számú melléklet: Vagyonkezelési tevékenység
10. számú melléklet: Lakások megoszlása, lakbérbevétel
11. számú melléklet: Téglás u. 5. Lakásbérbeadás
12. számú melléklet: Karbantartási tevékenységek, Ingatlanfelújítások és beruházások alakulása

Könyvvizsgálói vélemény

Felügyelő Bizottság határozat

## 2016. 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, önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása. Jelentős feladatunk a közbeszerzési eljárás keretében elnyert 13 önkormányzati intézmény 146 telephelyének karbantartási tevékenysége, amelyet konzorciumi együttműködés keretében végzünk. Tevékenységeink közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása. 2015. évben 1440 önkormányzati lakás, 94 üzlet és garázs kezelését, valamint 41 társasházban közel 1307 lakás, üzlet, iroda, valamint garázs (albetét) közös képviselőt látjuk el.

#### A KIK-FOR Kft. 2016. évi tervezett üzletmenetének legfontosabb információi:

2016. évben a társaság igyekszik célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani, azonban a 2015. évben realizált összegű ingatlan értékesítéssel nem számolhatunk, ezért eredmény csökkenéssel kell kalkulálni. A nyereséges ágazatok eredményei finanszírozzák a veszteséget termelő tevékenységeket. A gazdálkodást várhatóan több tényező befolyásolja:

- **2016. évben, 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása.** A feladatok ellátásának ellentételezéseként – támogatási szerződés keretében – működési támogatást nyújt a társaság részére.
- A lakás-felújítási feladatok teljes körű koordinálását cégünk végzi KMJV Önkormányzatával kötött szerződésben foglaltak szerint, elfogadott felújítási terv alapján.
- A Téglás u. 5. szám alatti 40 lakás bérbeadása példanélküli, egyedi konstrukció keretében történik. Sikeres tárgyalás sorozatot követően a lakások bérlőkijelölési jogát értékesítettük egy nagynevű multinacionális cég részére.
- A Téglás u. 5. szám alatti ingatlan felújításához felvett hosszú lejáratú hitel tőketörlesztése ez évben megkezdődik 21,4 M Ft értékben.
- Az intézmények karbantartására megkötött konzorciumi megállapodás 2016. augusztus 31-én lejár. Az intézmények jelenleg többféle szervezet irányítása alatt működnek. Tekintve a változatos összetételű fenntartói, finanszírozói kört a tevékenység jövőbeni ellátására vonatkozóan jelentős kiszámíthatatlansággal kalkulálhatunk. Társaságunk – az eddig megszerzett tapasztalatokra, felhalmozott ismeretekre építve – a karbantartási tevékenység ellátására kiírt pályázatokon árajánlat adással indulni kíván. A jelentős változás esetén az üzleti terv módosítására lesz szükség.
- A Kft. 4 fő közfoglalkoztatott valamint 1 fő megváltozott munkaképességű munkavállalót alkalmaz a bérlakás kezelés adminisztratív feladatainak ellátására.

A társaság **tervezett adózás előtti eredménye 7 964 E Ft.**

Az **értékesítés tervezett nettó árbevétele 2016. évben 946 428 E Ft**, amely 96,3 %-a a bázisidőszaki értéknek.

**Anyagjellegű ráfordítások tervezett összege: 545 956 E Ft.**

**Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 361 888 E Ft,** a bázisértékhez képest 6,8 %-kal növekedett a többlet létszám és az átlagos bérfelállítás hatására.

Az **átlagos statisztikai állományi létszám** 2016.évben várhatóan **96 fő** lesz, az önkormányzati bérlakások kezelése feladatkör bővülése miatt 4,4 %-os növekménnyel kalkulálunk.

Az év során a **cég fizetőképessége, stabil pénzügyi helyzete folyamatosan fenntartható.**

A tervezett apportba kapott telkek értékesítéséből származó likvid pénzeszközt elkülönített betétben kumuláljuk. A tulajdonosi elvárásnak megfelelően Társaságunk várhatóan részt vesz a Homokbánya revitalizációs programjában, a szükséges önerő fedezetét a 2016. év végére tervezett 60 M Ft-ot meghaladó pénzállományból lehet biztosítani. Továbbá a keletkező szabad pénzügyi forrásból finanszírozhatóvá válik egyéb – a KIK-FOR Kft. hosszú távú eredményességét elősegítő, stratégiai jellegű, biztos bevételi forrást jelentő – ingatlanok beszerzése is.

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kinnlevőség állománya várhatóan a **2015. évi 66 662 E Ft-ról 69 138 E Ft-ra emelkedik. Ennek oka a II. félévtől érvényes átlagos 5 % körüli lakbér emelés.** Ettől eltérő peremfeltétel jelentős hatást gyakorol az év végi vevői tartozásokra. Amennyiben a lakbér emelés átlagos mértéke változik, továbbá a lakbérek közötti várható övezeti átsorolások, valamint a közös költségek bérlőkre történő áthárítása is hatályba lép, az a kinnlevőség állomány további jelentős növekedését idézi elő.

2016. évben **114 200 E Ft-ot tervezünk költeni a kezelésünkben lévő ingatlan vagyon karbantartására.** A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokból ütemtervnek megfelelően történik a lakások karbantartása. A liftek karbantartására 7 700 E Ft-ot, míg az épületek, lakások hibaelhárítására, karbantartására 84 500 E Ft-ot kívánunk fordítani. Önkormányzati megbízások és kötelezően ellátandó feladatok keretében végzett ütemezett lakás karbantartási feladatokra fordítandó összeg így 92 200 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 22 000 E Ft-ot ráfordítást tervezünk a következő üzleti évben.

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 231 423 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 222 319 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik. További 2016. évi kötelezettség a KMJV Önkormányzata által nyújtott támogatás a lakásgazdálkodási tevékenység közszolgáltatási szerződés keretében történő ellátásához, melynek mértéke 51 189 E Ft, lezárására a pénzügyi elszámolást követően kerül sor.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózási adatbázis nyilvántartásban, adó- és egyéb fizetési kötelezettségeit a jövő évben is folyamatosan tervezi teljesíteni.

A tervben bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok figyelembe veszik a törvényi előírásokat, továbbá a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megfelelő információkkal szolgálnak a KIK-FOR Kft. tervezett vagyoni, pénzügyi helyzetéről, jövőbeni időszakokra tendált működéséről, eredményéről. Megfelelő az üzletmenet fejlődésének megállapítására.

## I. Cégs adatok

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 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: 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 képviselőjét 2015. év. márciustól megbízási szerződés keretében a Dr. Filvig Ügyvédi Iroda látja el.

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

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

A tulajdonos önkormányzat városgazdálkodási-fejlesztési politikájára pozitív hatást gyakorolnak a kormányzat gazdaságpolitikai programjai. Továbbra is intenzíven részt kívánunk venni a fejlesztésekben. 2016. évben várhatóan kiírásra kerülnek az első Településfejlesztési Operatív Programok, melyek további élénkítő hatást gyakorolhatnak az ingatlanpiac városban érzékelhető mozgásaira.

### Gazdasági elemek:

A gazdaságot alacsony inflációs mutatók és mérsékelt jegybanki alapkamat jellemzik. Az adótörvények változása nem gyakorol jelentős befolyást a cég gazdálkodására. A személyi jövedelemadó és a családi adókedvezmények változtatása a munkavállalók jövedelmét továbbra is pozitívan befolyásolja. 2015.01.01-től a Kft. a lakóingatlanok minősülő beépített ingatlan és a hozzá tartozó földterület értékesítésére az általános forgalmi adó mentes értékesítést választotta, afa státuszának módosításával.

A vállalat a 2016. évben is változatlan mértékben és feltételek mellett tervezi biztosítani a 2014. évtől bevezetett cafeteria juttatásokat.

A KIK-FOR KFT az MötV 13. § (1) 9. pontja alapján a helyi önkormányzati feladatok közül lakás- és helyiséggazdálkodási közfeladatainak ellátásában közreműködik.

Az alaptörvény 38. cikk (2) bekezdése alapján a Társaság a törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodik a törvényesség, célszerűség és eredményesség követelményei szerint. A Kft. eleget tesz az alaptörvény 39. cikk (2) bekezdésének is. Elszámol a közpénzekre vonatkozó gazdálkodásával. A közpénzeket és a nemzeti vagyont közérdekű adatnak tekinti, az átláthatóság és a közélet tisztaságának elve szerint kezeli.

#### 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 rezsiz fizetési hajlandóságára.

#### Technológiai elemek:

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

#### Tervezési peremfeltételek:

Bérlakások bérleti díjának emelkedése: 2016. július 1-jétől 5 % (2011. április óta változatlan volt).

Beruházási hitel tőketörlesztésének kezdete: 2016. április 29.

Beruházási hitel kamat: 3 havi BUBOR +1,8 % /év.

2016. évre tervezett infláció: 0,0 %.

2016. május 1-jétől Téglás u. 5. sz. alatti épület 100 %-os bérbeadásával kalkulálunk egyedi szerződéses konstrukció keretében.

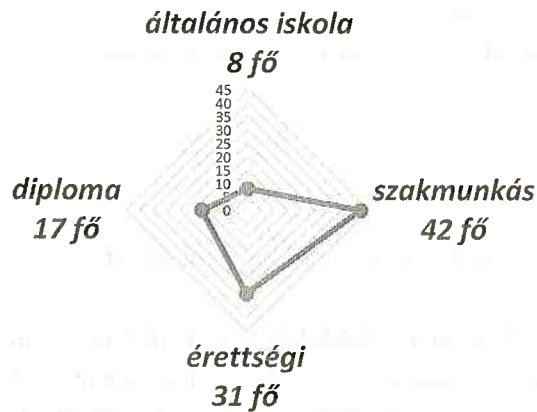
### III. Szervezeti terv

Tervünk szerint az üzleti évben társaságunk feladatainak ellátása 98 fő munkajogi és 96 fő átlagos statisztikai állományi létszámmal biztosítható. A lakáskezelési feladatok bővülése (bérbeadói jogok gyakorlása, beruházási feladatok koordinálása) ugyanis 3 fő többlet létszámmal látható el.

Az átlagos statisztikai állományi létszám tervezett alakulása

Megnevezés	Átlagos stat. állományi létszám (fő)	
	2015. év tény	2016. év terv
<b>Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás</b>		
Fizikai	48	48
Szellemi	38	41
<b>Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás</b>		
Fizikai	4	4
Szellemi	2	1
További munkaviszonyban állók	2	2
Állományba nem tartozók ( FB tag, megbízásos jogviszony )		
Nyugdíjas		
<b>Foglalkoztatottak összesen</b>	<b>94</b>	<b>96</b>

## MUNKAVÁLLALÓK MEGOSZLÁSA VÉGZETTSÉG SZERINT



A Kft. feladatai ellátásához rendelkezik a megfelelő összetételű és végzettségű munkavállalói állománnyal. Egyes munkakörökhöz nem szükséges szakmai végzettség. Karbantartási feladatokhoz, kilakoltatáshoz segéd munkások alkalmazása is elegendő.

Ugyanakkor a lakás és intézménykarbantartási tevékenység minőségi ellátásához megfelelő szaktudással rendelkező munkavállalók szükségesek. A számviteli, pénzügyi, munkaügyi, iktatási, valamint lakáskezelési adminisztrációs feladatok ellátásához, társasház kezelési tevékenység végrehajtásához érettségizett és megfelelő további szakirányú képzettséggel rendelkező munkavállalókat alkalmazunk. Vezetői feladatokat és műszaki előkészítő tevékenységet egyetemi és főiskolai diplomával rendelkező dolgozók láthatnak el. A HR állomány összetételében folyamatosan fejlődik, az elmúlt két évben jelentős minőségi cserék zajlottak, új vezetői munkakörök kerültek kialakításra a szervezeti átalakítást követően, az újonnan belépőkkel jelenleg az állomány 18%-a diplomás.

60 év feletti munkavállalók létszáma 12 fő (12%), ami előrevetíti, hogy pár éven belül nagymértékű munkaerő mozgás, demográfiai csere bekövetkezése várható.



Bértervünkben a feladatainkhoz igazodó létszámmal kalkuláltunk, a tulajdonos elvárása szerint takarékos bérgazdálkodással. A 2016-os üzleti évben – az ügyvezetőn kívül – 3 %-os átlagos törzsbér fejlesztést 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 megkezdődött a még fennmaradt 40 lakás kivitelezése 113,3 M Ft értékben. A 2016. évi munkálatok tervezett költsége további 107,2 M Ft. A végleges Használatbavételi engedély kiadása 2016. év elejére valószínűsíthető. A saját forrás felhasználásán túlmenően 60 %-os arányú banki hitel felvételével kalkulálunk 86,9 M Ft összegben. Ebből a bérleti jog értékesítésből származó bevétel hitelarányos részét (60 %) 45 M Ft értékben a bank részére vissza kell törleszteni.

A műszaki fejlesztésekre fordítható saját fedezet mértékére kedvezőtlenül hat, hogy 2016. évben a korábban – két ütemben – felvett beruházási hitel egy éves türelmi ideje lejárt, 21,4 M Ft értékű tőketörlesztéssel kalkuláltunk.

Üzletvagyon ingatlan állományunk állaga folyamatosan romlik. Jelentős része műemlék jellegű épületben található, melyek állapotának fenntartása érdekében 2016. évben 30,5 M Ft fejlesztéssel kalkulálunk saját forrásból. Tervezett főbb munkálatok: Kéttemplomköz baloldali tetőcsere, portálcsera a Rákóczi úti üzletek egyikében, udvari épület belső felújítása.

Üzleti tervünkben, ebben az évben is jelentős összegű karbantartási költséggel 114,2 M Ft-tal kalkulálunk, melyből az önkormányzati bérlakások állagmegóvására fordított összeg 92,2 M Ft.

##### **2. Kintlévőség behajtási tevékenység terv**

#### **Lakossági kintlévőség alakulása**

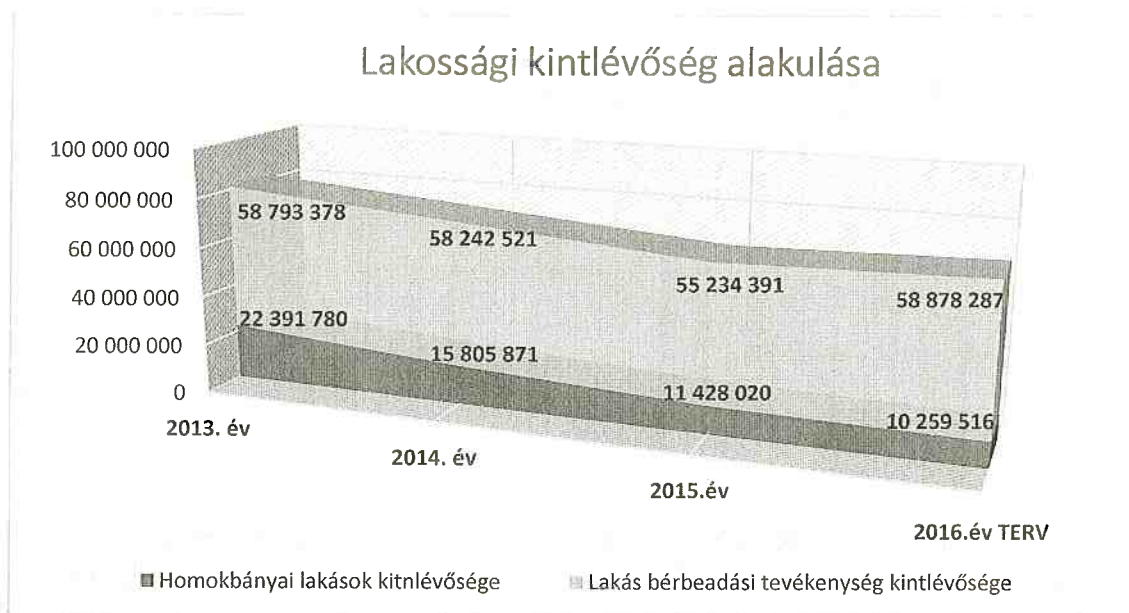
A 2013 előtti években nem kellően fókuszált behajtási tevékenység hatására felhalmozódott fogyasztói tartozások kedvezőtlenül befolyásolják a Kft. likviditását. A tovább gyűrűző folyamat megállítása érdekében minden olyan adminisztratív, kommunikációs és jogi eszközt felhasználunk, amely elősegíti a követelésállomány csökkenését.

Prioritást élvez az önkormányzati és a homokbányai bérlakásban élők által felhalmozott kintlévőség behajtása, melyet meghatározott feladatterv alapján végzünk. A bérbeadással hasznosított lakásállomány 45,3 %-a, 645 db ingatlan szociális helyzet alapján kerülhet bérbeadásra, 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.

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség állománya várhatóan – a 2015. évi 66 662 E Ft-ról 69 138 E Ft-ra emelkedik. Ennek oka a II. félévtől érvényes átlagos 5 %-os tervezett lakbér emelés. Mivel a lakbér emelés átlagos mértéke, a lakbérek közötti várható övezeti átszorítások, valamint a közös költségek bérlőkre történő áthárításának módzatai jelenleg még nem véglegesek, az év végi kintlévőség állomány mértéke jelentős bizonytalansággal tervezhető. Ezek hatályba lépése esetén ugyanis további kintlévőség növekedésre lehet számítani.



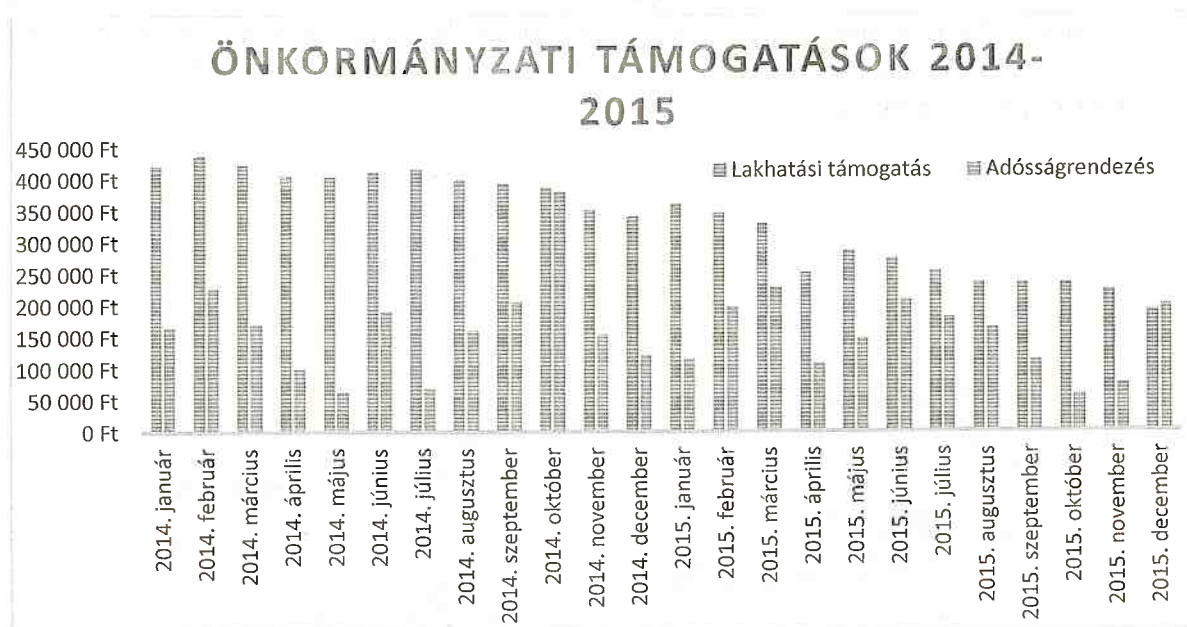
Lakossági vevőkintlévőségünk további csökkenése érdekében az elkövetkező években folytatjuk az eddigi sikeres gyakorlatot minden olyan esetben, amikor a behajtásra tett intézkedéseink várhatóan megtérülést mutatnak.

### Lakossági kintlévőségek behajtására tervezett intézkedések

A KIK-FOR Kft. a tulajdonában, működtetésében és vagyon kezelésében lévő valamennyi ingatlan lejárt idejű követelések behajtása érdekében a következő végrehajtási folyamatokat alkalmazza a Kintlévőség-kezelési szabályzat alapján:

1. Negyedévenkénti egyenlegközlő kiküldése, amely felhívást tartalmaz fizetési kötelezettség 8 napon belül történő kiegyenlítésre.
2. A hátralékos bérlőket az írásbeli felszólítást megelőzően – amennyiben rendelkezünk telefonszámmal – végrehajtási ügymintázónk felkeresi.

3. A tartozások mihamarabbi kiegyenlítése céljából biztosítunk évente egyszeri részletfizetést a nehéz anyagi helyzetbe kerülőknek, abban az esetben, ha az ügyfél fizetési hajlandóságot mutat.
4. A lakossági kintlévőség összegét kedvezően csökkenti, hogy a tulajdonos önkormányzattal együttműködve külön megállapodás alapján az arra rászorult bérlők lakhatási és adósságrendezési támogatásban részesülnek.



5. Kéthavi, de legalább 30.000 Ft-ot elérő díjtartozókat havonta tértivevényes levélben felszólítjuk 8 napon belül történő kiegyenlítésre, nem fizetés esetén a hónap utolsó napjára szerződését – hivatkozva a 1993. évi LXXVII. tv. 25. § /1 és 5/ bekezdésére – felmondjuk.
6. A felmondási idő lejártá után – nem fizetés esetén – lakás kiürítési per megindítását kezdeményezzük.
7. A határozott időre kötött lakásbérleti szerződések esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül a bérbeadó nem peres eljárásban kérheti a lakás kiürítését, a bíróság gyorsított eljárásban hozza meg a határozatát a lakás kiürítésének foganatosítására rövid határidő megjelölésével (kb. 4-6 hónap).

A 2016-os évre várhatóan a befejezett bírósági eljárások hatása a kiköltözött állomány kintlévőségének kisebb növekedését fogják maguk után vonni. A tavalyi évben sikerült a legnagyobb tartozóinkat – az évekig elhúzódó bírósági eljárás hatására – kiköltöztetni.

2016-os évben folytatjuk a nagy tartozóinkkal szemben a behajtásra tett intézkedéseinket.

A lakás kiürítési perek 2016-os vetülete, hogy számításaink szerint 37 bérlővel szemben zárul le eljárás. Ebből már tudomásunk van egy tartozóról, akinek hátraléka meghaladja az egy milliárd forintot.

Befejezett bírósági eljárások várható hatása 2016. évben a kiköltözött állományra		
Megoszlás	Darab	Összeg
A hátralék mértéke meghaladja az egy millió forintot:	1	1 097 076
1.000.000- 400.000,- Ft hátralékot hagyott maga után	5	2 355 245
Tartozás mértéke kevesebb mint 400.000,- Ft	31	3 307 781
<b>Mindösszesen:</b>	<b>37</b>	<b>6 760 101</b>

8. A lejárt tartozások megfizetésére – mind a bent lakó, mind a kiköltözött bérlőink tekintetében – fizetési meghagyásokat kezdeményezünk 30.000 Ft feletti 3 hónapot meghaladó hátralék esetén. Több esetben az adósok sem letiltható jövedelemmel, sem lefoglalható ingósággal vagy ingatlannal sem rendelkeznek. Az eladósodás nem csak a lakbérhátraléknál figyelhető meg, hanem pl. egyazon önkormányzati tulajdonú lakás esetén más közüzemi szolgáltatónál felhalmozott hátraléokra is irányul. Ezáltal esetenként előfordul, hogy a KIK-FOR Kft. felé fennálló díjtartozás a megelőző, egyéb letiltások miatt „sorban áll”.

A kezdeményezett fizetési meghagyásaink megtérülését tekintve elmondható, hogy 2011-2015 években végrehajtás céljából indított eljárások a 2015. december 31. állapotnak megfelelően több, mint 38%-os megtérülést mutatnak. 2016-os évre várhatóan ezen mutató növekedést mutat, melynek oka, hogy fokozottabb figyelemmel kísérjük a bent lakó bérlőink tartozásalakulását.

#### Fizetési meghagyásos eljárás 2015.12.31. állapot szerint

Adatok E Ft-ban

Eljárás indításának éve	2011.év	2012.év	2013.év	2014.év	2015.év	2016.év	Összesítve
Végrehajtásra beadott összeg	11 670	10 357	15 768	15 220	11 911	15 582	<b>80 508</b>
Végrehajtás elj. megelőlegezett ktg.	1 053	943	1 759	1 759	1 393	1 658	<b>8 565</b>
Befolyt összeg 2015.12.31-ig	6 932	5 468	7 238	3 322	2 157	6 028	<b>31 144</b>
Befolyt eljárási költség+kamat 2015.12.31-ig	973	159	300	477	486	575	<b>2 969</b>
Darabszám	18 db	25 db	53 db	73 db	69 db	90 db	<b>328 db</b>
Letiltás	3 db	9 db	15 db	24 db	16 db	25 db	<b>92 db</b>
Teljesen megtérült	9 db	11 db	18 db	11 db	6 db	21 db	<b>76 db</b>
Folyamatban van	6 db	3 db	12 db	33 db	44 db	37 db	<b>135 db</b>
Behajthatatlan	0 db	2 db	8 db	5 db	3 db	7 db	<b>25 db</b>

## Üzletek kintlévőségének alakulása

Az üzletek év végi követelés állományának további jelentős csökkenését tendáljuk. 2015. év végén bevezetésre került üzletvagyon bérbeadását és kintlévőség kezelési folyamatát tartalmazó új eljárásrend alapján következetes, szigorú intézkedéseket fogatosítunk.

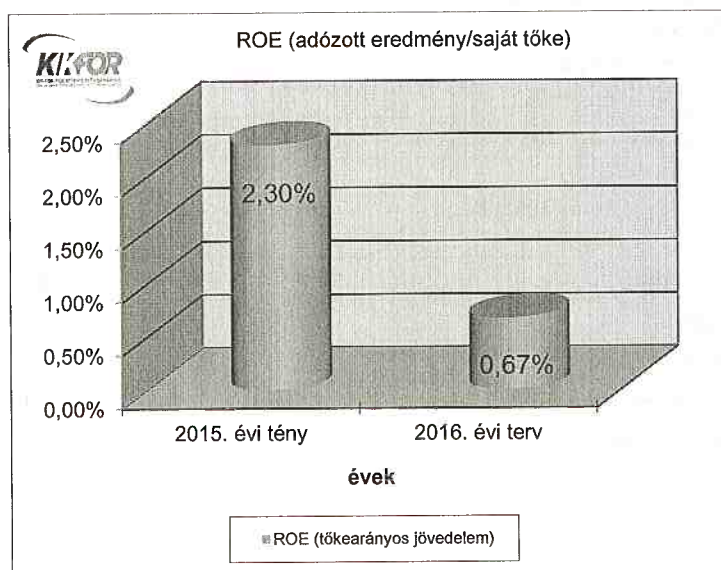


## V. Pénzügyi terv

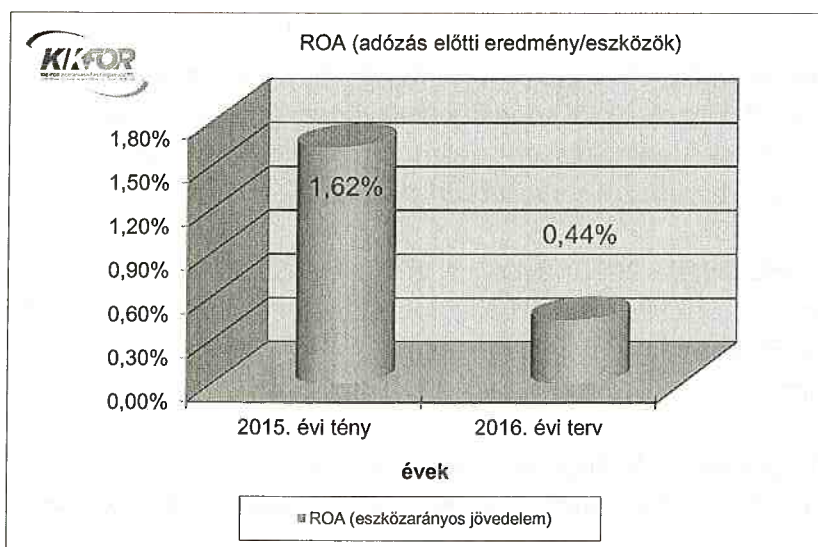
### A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása

2015. évben a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatására szolgáló mutató számok alacsony értékeket jeleznek, a tulajdonos célja ugyanis nem a lehető legnagyobb profit realizálása. Az elvárás Társaságunk felé, hogy a megbízásként kapott feladatokat egyre magasabb színvonalon lássuk el oly módon, hogy a nyereségesen folytatható tevékenységek ellentételezni tudják a veszteségesen működő ágazatokat.

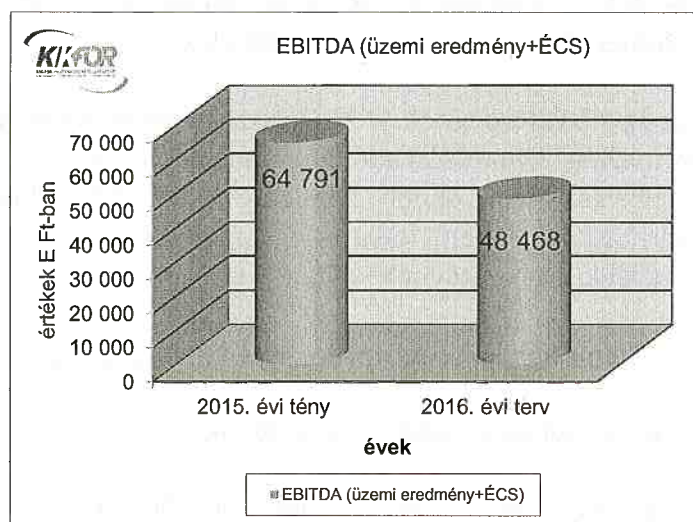
A **tőke hatékonysága (ROE)** az előző évi 2,3 %-os értékhez képest várhatóan 0,67 %-ra csökken. Vagyis egységnyi saját tőkére vetítve a cég jövedelem termelése kevesebb.



**Az eszközhatékonysági mutató (ROA) – az adózás előtti eredmény és az eszközök aránya –** 2015. évi 1,62 %-ról várhatóan 0,44 %-ra csökken, vagyis a teljes eszközállomány 2016-ban tervezetten 0,44 %-os hozamot biztosít. A 2016. év végi várható mérlegfőösszeg 1 815 743 E Ft, amely 102,8 %-a az előző évi értéknek.



**Az EBITDA mutató – üzemi eredmény + érték-csökkenés – a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki.** Ez az érték a 2015. évben 64 791 E Ft volt. 2016. évben tervezett összege 48 468 E Ft, mely a vállalat 2016. évi aktuális tevékenységéből származó profitot, üzleti eredményességet tükrözi.



Az **értékesítés nettó árbevétele** 2016. évre 946 M Ft-ban valószínűsíthető, mely 96,3 %-a 2015. évre várható árbevételnek. A csökkenés legfőbb oka, hogy a bizonytalanságokra tekintettel kevesebb mértékű intézményfelújítási bevételt prognosztizálunk. Nem kalkulálunk saját tulajdonú lakásingatlan értékesítéssel sem. Az apportba kapott ingatlanok értékesítéséből származó bevétel 2016. évre tervezett értéke 50 M Ft, bázisévben ez 65,6 M Ft volt.

**Aktívált saját teljesítmények értéke** -4,6 M Ft. Egyrészt a saját termelésű készletek állományváltozása -9,5 M Ft (csökkenés) körül várható, mivel az apportba kapott telkek értékesítésekor a telkek-kiegészítésként jelentkező fejlesztések összegét ki kell vezetni. Másrészt a saját rezsiz beruházás tervezett értéke 4,8 M Ft.

Az **egyéb bevételek** értéke 2016. évben a 2015. évi 55,5 %-ára prognosztizálható, nagy összegű tárgyi eszköz értékesítést társaságunk nem tervezett. Az egyéb bevételek között tartjuk nyilván az önkormányzati feladat átstrukturálása következtében 51,2 M Ft értékű „működési támogatást”.

Az **anyagjellegű ráfordítások** 86,1 %-os mértékét főként a csökkenő energiaárak, és a kalkuláció szerint kevesebb számú, alacsonyabb költségvetésű városi megrendelések befolyásolják.

A **személyi jellegű ráfordítások** emelkedésének 6,8 %-os mértéke a 3%-os törzsbér emelés és a növekvő feladatok miatti létszámbővítésnek tudható be.

Az **értékcsökkenés** 7,8 %-os emelkedését a 2016. áprilisától aktiválandó Téglás u. 5. II. ütemének elszámolt amortizációja okozza.

Az **egyéb ráfordítások** 47 M Ft összegének nagyobb részét a KMJV részére fizetendő helyi adó ráfordítások iparüzési adó, építmény adó teszik ki. Terv szinten 14 M Ft értékben kalkuláltunk értékvesztést az elmúlt öt évben kiköltözött bérlők által felhalmozott lakbér hátralékok – várhatóan be nem folyó – összegére, figyelembe véve a Számviteli törvény és a belső szabályozás –Számviteli Politika – előírásait.

Az **üzemi tevékenység eredménye** 2016. évben 12,6 M Ft-ban várható.

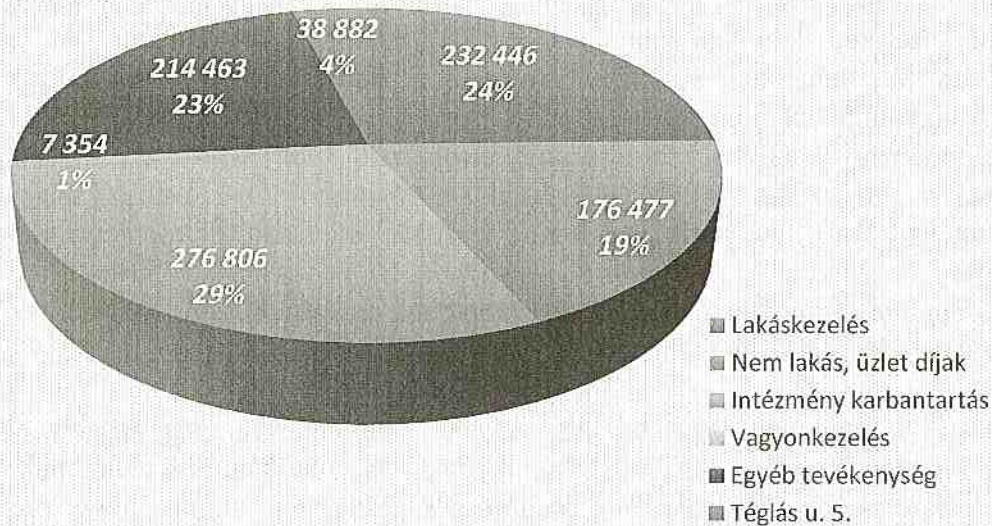
A **pénzügyi műveletek eredménye** -4,6 M Ft lesz.

A **pénzügyi műveletek ráfordításai** között a Téglás u. 5. projekthez igénybe vett hitel kamata szerepel 5,1 M Ft értékben.

**Adózás előtti eredményünkkel** 2016. évre 8 M Ft-ban számolunk.

(Az eredménykimutatás a 2016. január 1-jétől érvényes szerkezeti változásoknak megfelelően tartalmazza a rendkívüli tételek elszámolását.)

### Tervezett értékesítés nettó árbevételének megoszlása ágazatonként E Ft-ban 2016. évben



#### 1. Vagyonállomány változása

A társaság tulajdonában lévő önkormányzati vagyon az elmúlt években folyamatosan gyarapodott.

A tervezett saját tőke értéke 1 066 M Ft, a növekmény a 2016. évi tervezett 7,2 M Ft adózott eredményből adódik.

A befektetett eszközök állomány 2016. évi tervezett értéke 1 525 M Ft, a növekedés 115,5 M Ft.

A 2015. évi mérlegfőösszeg 1 765,9 M Ft, mely 2016. évben 1 815,7 M Ft-ban valószínűsíthető.

#### 2. Likviditás alakulása

Előzetes kalkulációink szerint a cég likviditásának fenntartása 2016. évben is biztosítható. A mérleg fordulónapjára tervezett **likviditási mutatók** kielégítőek. A bázisévhez képest a Kft. likviditási mutatója (adósságfedezeti mutató)– mely a rövidlejáratú kötelezettségek pénzeszközökkel, követelésekkel, készletekkel való fedezettségét mutatja be – kedvező, a bázisidőszaknak megfelelő.

Likviditási mutató	2015. év tény	2016. terv	Értékelés
Rövidlejáratú követelések/Rövidlejáratú kötelezettsége	331 044 / 186 485 = 177,5 %	265 737 / 162 248 = 163,8 %	Mértéke igen kedvező, stagnál

A 2015. évhez hasonlóan a Társaság pénzügyi helyzete – takarékosági intézkedéseink hatásaként is – várhatóan megfelelően 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. Nem hagyható figyelmen kívül azonban, hogy a lakossági önkormányzati bérlakás bevételekből az elmúlt években évente 4-5 % arányú, körülbelül 8-10 M Ft nem folyt be, a tendencia fennállása esetén számolni kell azzal, hogy a Kft. likviditását ez jelentős mértékben rontja. Az év végi lakossági vevőállomány mértékének megállapításakor kedvezőtlen hatásként vettük figyelembe a 2016. július 1-jétől tervezett 5 %-os lakbér emelést.

A 2016. évi üzleti tervünkben a jelentős bizonytalanság ellenére is az üzlet ágazat kintlévősége várhatóan azonos, alacsony szinten marad.

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó hitelfelvétel törlesztési összege várhatóan 21,4 M Ft, 2023. évig negyedévente történik majd a szerződés szerinti törlesztés.

A pénzeszközökkel való fokozott gazdálkodás szükséges ahhoz, 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 2016. évben is.

A városfejlesztési tevékenységeknél 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 2016. évben sem valószínűsíthető.

Adófizetési kötelezettségeinket a helyi és a központi költségvetésbe folyamatosan, határidőre teljesítjük továbbra is.

*A tervezett apportba kapott telkek értékesítéséből származó likvid pénzeszközt elkülönített betétben kumuláljuk. A tulajdonosi elvárásnak megfelelően Társaságunk várhatóan részt vesz a Homokbánya revitalizációs programjában, a szükséges önerő fedezetét a 2016. év végére tervezett 60 M Ft-ot meghaladó pénzállományból lehet biztosítani. Továbbá a keletkező szabad pénzügyi forrásból finanszírozhatóvá válik egyéb – hosszabb távon biztos bevételi forrást jelentő, stratégiai jellegű – ingatlanok beszerzése is.*

#### **Ágazatonkénti tervek, célkitűzések (szakmai tevékenység ismertetése, piaci környezet bemutatása, bevételekre-költségekre ható főbb tényezők, kockázati tényezők)**

A Kft. szerteágazó szolgáltatási tevékenységeket folytat eltérő piaci viszonyok közt. Versenypiaci körülmények között végzi az üzlet és a székház ingatlanvagyon bérbeadását, saját tulajdonú lakások bérbeadását, a társasház kezelési feladatok ellátását, társasházak, a magánszemélyek-társasházak részére végzett kisebb volumenű ingatlankarbantartási tevékenységét, apport ingatlanok értékesítését, intézményfelújítási kivitelezéseket. E tevékenységek során nyereséget realizál. Kockázatot jelent ugyanakkor, hogy a kivitelezési megbízások mennyiségét, hozamát, az üzletek bérleti díját, társasházak képviselői díját a kereslet-kínálat törvényei nagymértékben meghatározzák. Ennek ismeretében a kockázatok



ellensúlyozását a minél több kivitelezési megbízások elnyerése, a kedvező konstrukciójú üzletbérbeadások, az egyre magasabb színvonalú társasházképviseleti és egyéb szolgáltatások biztosíthatják.

Önkormányzati megbízás, hosszútávú szerződések, kiszámítható körülmények között valósulnak meg az önkormányzati lakásüzemeltetési, felújítási feladatok, a vagyonkezelésbe kapott ingatlanok, az intézménykarbantartási feladatok ellátására irányuló tevékenységek. Ezeknek az ágazatoknak a költségeit-ráfordításait a nyereségorientált ágazatok ellentételezik. E területek esetében a feladatok ellátását az állami, önkormányzati vagyonnal való felelősségteljes, hatékony gazdálkodás biztosíthatja, melyet rendkívül körültekintően, a szerteágazó jogszabályi előírásoknak való maximális megfeleléssel kell végezni a kockázatok minimalizálása érdekében.

#### *a) Bérlakások kezelése, működtetése*

1440 db lakást tartunk nyilván, melyből 1423 db hasznosítható bérbeadással. További csoportosításként éves tervünkben 1138 db önkormányzati bérlakással számoltunk, amelyből 595 db a szociális elven bérbe adható, 499 db a költségelven bérbe adható lakások száma, 44 a városban elszórtan elhelyezkedő bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások száma, továbbá üzemeltetését végezzük 240 db külön elszámolású homokbányai bérlakásnak (az éves terv 5. sz. melléklete). 48 olyan lakást tartunk nyilván továbbá, melyek rossz műszaki állapotuk miatt lakhatásra alkalmatlanok, ezek értékesítése javasolt.

A szociális elven a 2016. évben bérbe adott lakások arányát 88 %-os értékben határoztuk meg, alapul véve a 2014-2015. évi adatokat. A költségalapú lakások bérbeadási aránya 85-87 % között alakul terveink szerint. Kiemelt célunk, hogy az üresen álló önkormányzati bérlakások számát csökkentsük. Átlagosan 5 % bérleti díj emelkedéssel kalkuláltunk a II. félévtől.

Az üzleti tervünkben az éves lakkbér bevétel 169 M Ft, míg az ágazat összes bevétele 283,6 M Ft. Az ágazat tervezett eredménye -17 E Ft veszteség. 2016. évre az előző évihez hasonló 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 lakásállomány egészére együttesen vonatkozó jelenlegi lakkbér csak a legfontosabb, elengedhetetlen állagmegóvó karbantartásra nyújt fedezetet. Az egyre romló állapotú bérlakások – helyi rendeletben meghatározott kötelező építőipari munkáinak kivitelezése – egyre növekvő élőmunka igénytel tartható fenn csupán. A kezelésünkben lévő 11 db lift bevételei sem nyújtanak fedezetet az üzemeltetési költségekre, valamint karbantartásra, melynek következtében szintén 5 % liftdíj emeléssel kalkulálunk.

2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. KMJV Önkormányzata Társaságunkkal támogatási szerződést kötött a lakásgazdálkodási közszolgáltatás 2015. évi feladatok ellátásának ellentételezésére.

#### *b) Üzletvagyon gazdálkodási terve*

Társaságunk jelenleg 94 üzlet és garázs hasznosítási feladatait látja el.

Törekvésünk, hogy üzleteink mind tevékenységünkben, mind megjelenésükben a városlakók illetve az ide látogatók megelégedettségét szolgálják.

A Rákóczi úton illetve a Kossuth tér alatt lévő nagy területű üzleteket sikerült hosszú távra kiadnunk, mely kedvezően hat az árbevételre. A 2016. évre tervezett eredmény 35,2 M Ft, 2015. évben ez az érték 38,4 M Ft volt. Az eredmény stagnáló szintűnek mondható, mértéke lehetővé teszi a veszteségesen végrehajtható tevékenységek keresztfinanszírozását.

#### *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 277 M Ft, amely részben a szerződés szerinti karbantartási átalánydíj, illetve az ehhez kapcsolódó egyéb munkák számlázott összege.

2009-ben az Önkormányzati intézmények karbantartására kötött szerződés, illetve konzorciumi megállapodás átalány díjtételei csak az ágazat közvetlen költségeire elegendőek, a közvetett költségekre már nem biztosítanak fedezetet.

A vállalkozási tevékenység keretében realizálható bevételek és eredmények mértékének bizonytalansága miatt az ágazat tervezett eredménye veszteség, -21,3 M Ft. Célunk, a lehető legtöbb kivitelezési megbízási elnyerése. Ezek – az egyéb vállalkozásból származó bevételek – kedvezőbb alakulása, kedvezőbb hozamú megvalósítása esetén a közvetett költségekre is keletkezhet fedezetet. Terv szinten az ágazat veszteségét más ágazat nyeresége ellensúlyozza.

Nem rendelkezünk a 2016. augusztusában lejáró konzorciumi szerződéssel kapcsolatban információkkal, a mostani szerződésben szereplő kondíciókkal tervezzük a tevékenység folytatást 2016. év végéig.

#### *d) Vagyonkezelési tevékenység*

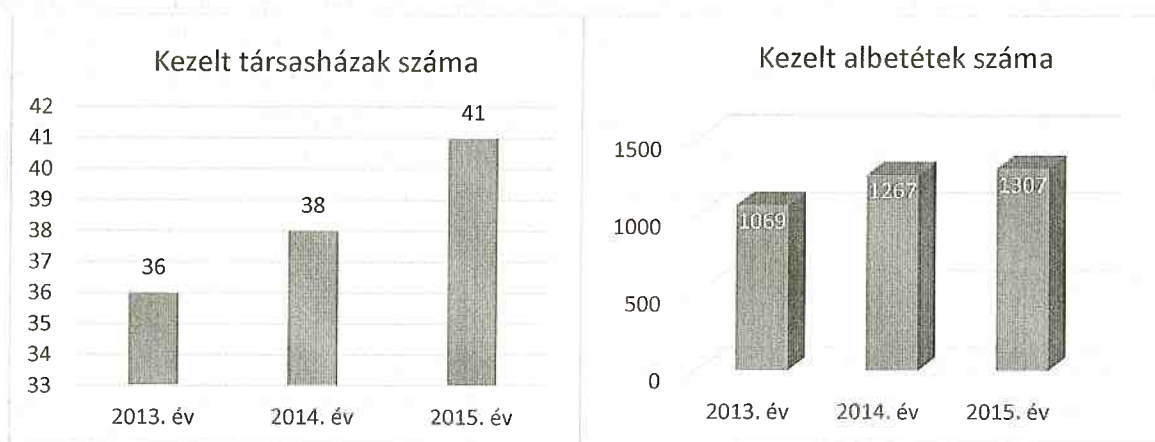
Társaságunknak feladata ebben az évben is Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2007. január 1-től létrejött valamint 2015. július 1. napjától módosított vagyonkezelői szerződés alapján átadott ingatlanvagyon (belterületi és mezőgazdasági földterületek, továbbá 2 iroda) hasznosítása a tulajdonossal szoros együttműködésben. A vagyonkezelői feladatokat éves vagyonkonceptió szerint végezzük, melynek jóváhagyása közgyűlési hatáskörbe tartozik. 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 területhasznosítási szerződések folyamatosan aktualizált bevételét és pénzügyileg rendezett költségek tulajdonos által történő ellentételezését szerepeltetjük, összege 7,4 M Ft, a várható eredmény -0,7 M Ft veszteség.

#### *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 társasház-kezelési tevékenységünket döntő részben az értékesített önkormányzati lakásokból alakult társasház közösségek szerződéses megbízásai alapján végezzük.

Jelenleg 41 társasházban mintegy 1307 lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőt látjuk el (2013. évben ez 36 társasház, és 1069 albetét volt, 2014. évben 38 társasház és 1267 albetét), amely magában foglalja a teljes körű ügyintézői, valamint a takarítói szolgáltatást. E tevékenység tervezett árbevétele 21,6 M Ft. Célunk, hogy minél több társasházban elnyerhessük a közös képviselői feladatok ellátását. Ennek érdekében az utóbbi évben „marketingtevékenységbe” fogtunk: több sajtócikk jelent meg a cég ezen részlegéről, ingyenes városi kiadványokban szerepelünk, folyamatosan kutatjuk az új lehetőségeket, folyamatosan figyelemmel kísérjük a közös képviselői pályázatokat és pályázatot nyújtunk be.



A központi fűtés és meleg víz 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 tervezett bevétele 54,6 M Ft. A tevékenységen a tulajdonos elvárásainak megfelelően nyereséget nem érvényesítünk, a beszedett esedékes bérleti díjakat pénzügyileg az Önkormányzat felé folyamatosan rendezzük, illetve kompenzáljuk.

A lakás-felújítási feladatok teljes körű koordinálását ez évtől cégünk végzi KMJV Önkormányzatával kötött szerződésben foglaltak szerint, elfogadott felújítási terv alapján. E tevékenységből eredmény nem keletkezik.

Az ágazat 2016. évre tervezett eredménye 2,8 M Ft, mivel társaságunk apportba kapott ingatlanok készlet értékesítését az előző évhez képest 50 M Ft összegben valószínűsíti, mely 68,4 %-os arányt jelent. Továbbá a 2015. évi kiemelkedő eredményt hozó ingatlan értékesítés egyedi gazdasági eseményként járult hozzá a nyereséghez.

f) *Téglás u. 5. apportba kapott lakások bérbeadása*

2015. január közepétől a felújított 20 lakást társaságunk 100%-ban bérbe adta. A jelentős keresleti igény és a sikeres értékesítési tevékenységünknek köszönhetően a lakások bérbeadása piaci árakon történik. A bérleti szerződés megkötésekor több bérlő teljesített nagyobb összegű, a havi bérleti díjat csökkentő egyösszegű befizetést, melyből azonban a számviteli jogszabályok miatt csak egy évre jutó összeget számoljuk el egyéb árbevételként, a többit elhatároljuk.

2016. április 15-ig további 40 lakás felújításának használatbavételi engedélye emelkedik jogerőre. A lakások bérbe adása egyedi konstrukcióban történik. 2015. év végén szerződést kötöttünk Kecskemét város egyik jelentős cégével a lakások bérleti jogának 5 éves időtartamra szóló értékesítésére. A konstrukció kölcsönös előnyöket tartalmaz. A bérleti jogot megvásárló partner számára lehetővé válik, hogy jó néhány munkavállalója és azok családjai számára kedvezményes lakhatást biztosítson, mely tényező igen fontos, tekintve, hogy városunkban igen nagy a kereslet bérlakásokra. Ugyanakkor társaságunk számára ily módon hosszútávon biztosítottá vált, hogy a lakásokat megbízható, fizetőképes kereslettel rendelkező bérlőknek tudja bérbe adni, továbbá a bérleti jog egyösszegű előzetes kiegyenlítése kedvezően hat a cég likviditására. Terv szinten 8,9 M Ft nyereséggel kalkulálunk. Figyelembe véve a 2016. évtől esedékes tőketörlesztési kötelezettséget a projekt előzetes üzleti tervének megfelelően pozitív cash-flow a hitelszerződés lejártát követően érhető el.

## 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 takarékosági 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 takarékosági intézkedéseket követelnek meg a cégvezetéstől és valamennyi dolgozótól, ezzel biztosítva a tulajdonos elvárásainak megfelelő hatékony, nyereséges vagyongazdálkodást.

Kecskemét, 2016. április 8.

  
Minda Imre László  
Ügyvezető igazgató



2016. TERV

MERLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014. TÉNY	2015. TÉNY	2016. TERV	Index % 2014 / 2016	Index % 2015 / 2016
a	b					
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 17. sorok)</b>	<b>1 263 865</b>	<b>1 409 651</b>	<b>1 525 124</b>	<b>120,7%</b>	<b>108,2%</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)</b>	<b>530</b>	<b>2 524</b>	<b>3 930</b>		<b>155,7%</b>
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
05.	Vagyoni értékű jogok	530	2 524	3 930		155,7%
06.	Szellemi termékek					
07.	Üzleti vagy cégérték					
08.	Immateriális javakra adott előlegek					
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése					
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 16. sorok)</b>	<b>1 250 563</b>	<b>1 394 498</b>	<b>1 508 465</b>	<b>120,6%</b>	<b>108,2%</b>
11.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 150 407	1 185 650	1 485 514	129,1%	125,3%
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 785	11 899	9 620	60,9%	80,8%
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8 528	11 639	11 147	130,7%	95,8%
14.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	75 843	185 310	2 184	2,9%	1,2%
15.	Beruházásokra adott előlegek					
16.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					
17.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (18. - 23. sorok)</b>	<b>12 772</b>	<b>12 629</b>	<b>12 729</b>	<b>99,7%</b>	<b>100,8%</b>
18.	Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban					
19.	Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban					
20.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
21.	Egyéb tartósan adott kölcsön	472	329	429	90,9%	130,4%
22.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					
23.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése					
24.	<b>B. Forgóeszközök (25. + 31. + 36. + 41. sorok)</b>	<b>374 015</b>	<b>331 044</b>	<b>265 737</b>	<b>71,0%</b>	<b>80,3%</b>
25.	<b>I. KÉSZLETEK (26. - 30. sorok)</b>	<b>101 867</b>	<b>85 360</b>	<b>67 904</b>	<b>66,7%</b>	<b>79,6%</b>
26.	Anyagok	90 965	56 846	48 846	53,7%	85,9%
27.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	10 902	28 514	19 058	174,8%	66,8%
28.	Késztermékek					
29.	Áruk					
30.	Készletekre adott előlegek					
31.	<b>II. KÖVETELÉSEK (32. - 35. sorok)</b>	<b>146 667</b>	<b>153 541</b>	<b>129 107</b>	<b>88,0%</b>	<b>84,1%</b>
32.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	142 593	146 226	117 731	82,6%	80,5%
33.	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben					
34.	Váltókövetelések					
35.	Egyéb követelések	4 074	7 315	11 376	279,2%	155,5%
36.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (37. - 40. sorok)</b>					
37.	Részesedés kapcsoló vállalkozásban					
38.	Egyéb részesedés					
39.	Saját részvények, saját üzletrészek,					
40.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					
41.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (42. - 43. sorok)</b>	<b>125 481</b>	<b>92 143</b>	<b>68 726</b>	<b>54,8%</b>	<b>74,6%</b>
42.	Pénztár, csekkek	206	1 218	500	242,7%	41,1%
43.	Bankbetétek	125 275	90 925	68 226	54,5%	75,0%
44.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (45 - 47. sorok)</b>	<b>23 542</b>	<b>25 276</b>	<b>24 882</b>	<b>105,7%</b>	<b>98,4%</b>
45.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	23 214	24 804	24 382	105,0%	98,3%
46.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	328	472	500	152,4%	105,9%
47.	Halasztott ráfordítások					
48.	<b>ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (01. + 24. + 44. sorok)	<b>1 661 422</b>	<b>1 765 971</b>	<b>1 815 743</b>	<b>109,3%</b>	<b>102,8%</b>



1.b. számú melléklet

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

2016. TERV

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014. TÉNY	2015. TÉNY	2016. TERV	Index % 2014 / 2016	Index % 2015 / 2016
a	b					
49.	<b>D. Saját tőke (50. + 52. + 53. + 54. + 55. + 56 + 57. sorok)</b>	<b>1 034 773</b>	<b>1 059 139</b>	<b>1 066 306</b>	<b>103,0%</b>	<b>100,7%</b>
50.	I. JEGYZETT TŐKE	778 990	778 990	778 990	100,0%	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%	100,0%
54.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	123 161	172 496	198 954	161,5%	115,3%
55.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		55 768	53 676		96,2%
56.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
57.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	105 103	24 366	7 167	6,8%	29,4%
58.	<b>E. Céltartalékok (59.- 61. sorok)</b>					
59.	Céltartalék a várható kötelezettségekre					
60.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
61.	Egyéb céltartalék					
62.	<b>F. Kötelezettségek (63. + 66. +74. sorok)</b>	<b>550 140</b>	<b>554 714</b>	<b>538 106</b>	<b>97,8%</b>	<b>97,0%</b>
63.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (alárendelt kölcsöntőke) (64. - 65. sorok)					
64.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
65.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben					
66.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (67. -73. sorok)</b>	<b>338 177</b>	<b>368 229</b>	<b>375 858</b>	<b>111,1%</b>	<b>102,1%</b>
67.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
68.	Átváltoztatható kötvények					
69.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
70.	Beruházási és fejlesztési hitelek	115 804	128 694	136 600	118,0%	106,1%
71.	Egyéb hosszúlejáratú hitelek					
72.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
73.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	222 373	239 535	239 258	107,6%	99,9%
74.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (75. - 82. sorok)</b>	<b>211 963</b>	<b>186 485</b>	<b>162 248</b>	<b>76,5%</b>	<b>87,0%</b>
75.	Rövid lejáratú kölcsönök					
76.	- ebből: az átváltoztatható kötvények					
77.	Rövid lejáratú hitelek		21 400	34 000		158,9%
78.	Vevőktől kapott előlegek	3 000				
79.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	122 325	49 028	45 872	37,5%	93,6%
80.	Váltótartozások					
81.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
82.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	86 638	116 057	82 376	95,1%	71,0%
83.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (84. - 86. sorok)</b>	<b>76 509</b>	<b>152 118</b>	<b>211 331</b>	<b>276,2%</b>	<b>138,9%</b>
84.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	9 594	15 960	78 930	822,7%	494,5%
85.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	21 113	35 608	33 944	160,8%	95,3%
86.	Halasztott bevételek	45 802	100 550	98 458	215,0%	97,9%
87.	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) OSSZESEN</b> (49. + 58. + 62. + 83. sorok)	<b>1 661 422</b>	<b>1 765 971</b>	<b>1 815 743</b>	<b>109,3%</b>	<b>102,8%</b>

Kecskemét, 2016. április 8.

Minda Imre László  
 ügyvezető igazgató

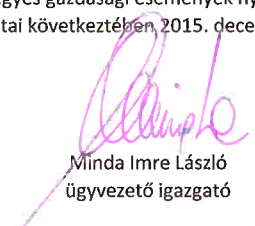
Eredménykimutatás 2016. TERV  
 (Összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2014. TÉNY	2015. TÉNY	2016. TERV	Index % 2014 / 2016	Index % 2015 / 2016	
a	b						
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 045 719	982 974	946 428	90,5%	96,3%	01.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele						02.
I.	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)</b>	<b>1 045 719</b>	<b>982 974</b>	<b>946 428</b>	<b>90,5%</b>	<b>96,3%</b>	<b>03.</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	10 902	17 612	4 834	44,3%	27,4%	04.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	7 522	2 259	-9 456			05.
II.	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)</b>	<b>18 424</b>	<b>19 871</b>	<b>-4 622</b>			<b>06.</b>
III.	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>110 117</b>	<b>110 955</b>	<b>61 566</b>	<b>55,9%</b>	<b>55,5%</b>	<b>07.</b>
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés						08.
05.	Anyag- és energiaköltség	149 425	158 111	137 039	91,7%	86,7%	09.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	441 254	396 717	364 706	82,7%	91,9%	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	11 779	12 881	14 480	122,9%	112,4%	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	47 400	33 307	21 731	45,8%	65,2%	12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13 207	33 436	8 000	60,6%	23,9%	13.
IV.	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)</b>	<b>663 065</b>	<b>634 452</b>	<b>545 956</b>	<b>82,3%</b>	<b>86,1%</b>	<b>14.</b>
10.	Béreköltség	233 926	246 651	263 339	112,6%	106,8%	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	22 333	20 885	23 559	105,5%	112,8%	16.
12.	Bérfelrakások	68 621	71 190	74 990	109,3%	105,3%	17.
V.	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)</b>	<b>324 880</b>	<b>338 726</b>	<b>361 888</b>	<b>111,4%</b>	<b>106,8%</b>	<b>18.</b>
VI.	Értékcsökkenési leírás	27 066	33 271	35 861	132,5%	107,8%	19.
VII.	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>48 373</b>	<b>75 831</b>	<b>47 060</b>	<b>97,3%</b>	<b>62,1%</b>	<b>20.</b>
VII/a.	Ebből: értékvesztés	4 537	11 861	14 000		118,0%	21.
A.	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>110 876</b>	<b>31 520</b>	<b>12 607</b>	<b>11,4%</b>	<b>40,0%</b>	<b>22.</b>
	(I. II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)						23.
13.	Kapott osztalék és részesedés						24.
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége						25.
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége						26.
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	404	1 009	475	117,5%	47,1%	27.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	150					28.
VIII.	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)</b>	<b>554</b>	<b>1 009</b>	<b>475</b>	<b>85,7%</b>	<b>47,1%</b>	<b>29.</b>
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése						30.
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	517	5 185	5 118		98,7%	31.
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése						32.
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai						33.
IX.	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. ± 20. + 21.)</b>	<b>517</b>	<b>5 185</b>	<b>5 118</b>		<b>98,7%</b>	<b>34.</b>
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)</b>	<b>37</b>	<b>-4 176</b>	<b>-4 643</b>		<b>111,2%</b>	<b>35.</b>
C.	<b>SZOKÁSOS VALLALKOZÁSI EREDMÉNY (+A +-B)</b>	<b>110 913</b>	<b>27 344</b>	<b>7 964</b>	<b>7,2%</b>	<b>29,1%</b>	<b>36.</b>
X.	Rendkívüli bevételek	2 787	1 612				37.
XI.	Rendkívüli ráfordítások	490	357				38.
D.	<b>RENKIVÜLI EREDMÉNY (X. - XI.)</b>	<b>2 297</b>	<b>1 255</b>				<b>39.</b>
E.	<b>ADOZÁS ELOTTI EREDMÉNY (+C +-D)</b>	<b>113 210</b>	<b>28 599</b>	<b>7 964</b>	<b>7,0%</b>	<b>27,8%</b>	<b>40.</b>
XII.	Adófizetési kötelezettség	8 107	4 233	796	9,8%		41.
F.	<b>ADOZOTT EREDMÉNY (+E - XII.)</b>	<b>105 103</b>	<b>24 366</b>	<b>7 167</b>	<b>6,8%</b>	<b>29,4%</b>	<b>42.</b>

A Számviteli törvény 2016. január 1-jétől érvényes módosítása miatt az eredménykimutatás szerkezete és egyes gazdasági események nyilvántartása változott (a rendkívüli tételek elszámolását az egyéb bevételek soron kell szerepeltetni). A korábbi évek adatai következtében 2015. december 31-ig érvényes előírásoknak megfelelő formát használjuk.

Kecskemét, 2016. április 8.


 Minda Imre László  
 ügyvezető igazgató







**Cash flow kimutatás**  
**2016. év TERV**

Megnevezés	2014. év Tény	2015. év Tény	2016. év Terv
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)</b>	<b>51 006</b>	<b>-20 830</b>	<b>56 223</b>
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	113 210	28 599	-43 225
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	27 066	33 271	35 861
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás vevő ±	4 537	11 861	14 000
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±			
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-65 380	-70 612	
6. Szállítói kötelezettség változása ±	34 104	-73 297	-3 156
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-31 448	55 948	12 488
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-4 945	20 861	59 213
9. Vevőkövetelés változása ±	-10 851	-15 494	-14 495
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	-8 118	-6 000	-4 061
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	938	-1 734	394
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-8 107	-4 233	-796
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -			
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)</b>	<b>-76 896</b>	<b>-98 634</b>	<b>-151 235</b>
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-156 097	-191 025	-151 235
15. Befektetett eszközök eladása +	79 201	92 391	
16. Kapott osztalék, részesedés +			
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)</b>	<b>113 026</b>	<b>86 126</b>	<b>71 595</b>
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) + Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
18. kibocsátás bevétele +			
19. Hitel és kölcsön felvétele +	115 804	34 290	86 906
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +	172	143	-100
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +		54 748	51 189
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -			
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -			
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-2 950	-3 055	-66 400
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -			
26. Véglegesen átadott pénzeszköz - Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú			
27. kötelezettségek változása ±			
<b>IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)</b>	<b>87 136</b>	<b>-33 338</b>	<b>-23 417</b>





**A KIK-FOR KFT. ÖSSZESÍTETT BEVÉTELEK-KIADÁSOK**  
**2016. TERV**

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2016. év	INDEX 2014 / 2016	INDEX 2015 / 2016
	Tény	Tény	Terv	%	%
<b>BEVÉTELEK:</b>					
Lakásbérleményből származó bevétel	169 528	172 855	177 369	104,6%	102,6%
Üzlet és egyéb bérlemény bérbeadásából származó bevétel	169 453	165 162	175 342	103,5%	106,2%
Közvetített szolgáltatásokból származó bevétel	13 753	28 544	20 356	148,0%	71,3%
Készlet értékesítésből származó bevétel	0	0	0	0,0%	0,0%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	96 898	73 062	50 000	51,6%	68,4%
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>449 632</b>	<b>439 623</b>	<b>423 067</b>	<b>94,1%</b>	<b>96,2%</b>
<b>Aktívált saját teljesítmények értéke</b>	<b>18 424</b>	<b>19 871</b>	<b>-4 622</b>		
Egyéb bérbeadásból és ingatlan kezelésből származó bevétel	33 209	29 006	21 264	64,0%	73,3%
Önkormányzati ingatlanok felújítási feladatainak árbevétele			47 512		
Társasházkezelésből származó bevétel	20 091	20 725	21 588	107,5%	104,2%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	29 325	24 616	27 885	95,1%	113,3%
Homokbányai lakások kezeléséből, egyéb kivitelezési tevékenységből származó bevétel	90 088	104 995	92 303	102,5%	87,9%
Egyéb vállalkozási tevékenységből származó bevétel	423 374	350 153	284 161	67,1%	81,2%
Téglás u.5. bérbeadásából származó árbevétel	0	13 855	28 882	0,0%	208,5%
<b>Belföldi értékesítés további árbevétele összesen</b>	<b>596 087</b>	<b>543 350</b>	<b>523 595</b>	<b>87,8%</b>	<b>96,4%</b>
Immateriális javak és tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	79 201	92 391	32	0,0%	0,0%
Egyéb bevételek	26 708	11 926	5 634	21,1%	0,0%
Kapott támogatás (munkaerőpiaci)	4 208	3 044	4 478	106,4%	147,1%
Önkormányzati működési támogatás lakásbérbeadási tevékenységhez	0	3 595	51 189	0,0%	0,0%
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>110 117</b>	<b>110 956</b>	<b>61 333</b>	<b>55,7%</b>	<b>55,3%</b>
Anyagköltség	149 425	158 111	137 039	91,7%	86,7%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	441 254	396 717	364 706	82,7%	91,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	11 779	12 881	14 480	122,9%	112,4%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	60 607	33 436	21 731	35,9%	65,0%
Értékesített saját termelésű készletek értéke	0	33 307	8 000	0,0%	0,0%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>663 065</b>	<b>634 452</b>	<b>545 956</b>	<b>82,3%</b>	<b>86,1%</b>
Béreköltség	233 926	246 651	263 339	112,6%	106,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	22 333	20 885	23 559	105,5%	112,8%
Bérráulékok	68 621	71 190	74 991	109,3%	105,3%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>324 880</b>	<b>338 726</b>	<b>361 889</b>	<b>111,4%</b>	<b>106,8%</b>
Értékcsökkenési leírás	27 066	33 271	35 862	132,5%	107,8%
Egyéb ráfordítások, adók	34 559	75 831	47 060	136,2%	62,1%
Értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	13 814	19 105	0	0,0%	0,0%
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>110 876</b>	<b>31 520</b>	<b>12 606</b>	<b>11,4%</b>	<b>40,0%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	554	1 009	476	85,9%	47,2%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	517	5 185	5 118		98,7%
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>37</b>	<b>-4 176</b>	<b>-4 642</b>		<b>111,2%</b>
<b>Rendkívüli bevételek</b>	<b>2 787</b>	<b>1 612</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>490</b>	<b>357</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>113 210</b>	<b>28 599</b>	<b>7 964</b>	<b>7,0%</b>	<b>27,8%</b>





**ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKÉZELÉSI ÁGAZAT**  
**2016. TERV**

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2016. év	INDEX 2014 / 2016	INDEX 2015 / 2016
	Tény	Tény	Terv	%	%
<b>BEVÉTELEK:</b>					
Lakásbérleményből származó bevétel	161 237	164 875	169 358	105,0%	102,7%
Lift karbantartásból származó bevétel	8 291	7 980	8 011	96,6%	100,4%
Víz- és csatornadíj	7 079	7 427	7 565	106,9%	101,9%
Önkormányzati ingatlanok felújítása	0	0	47 512		
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>176 607</b>	<b>180 282</b>	<b>232 446</b>	<b>131,6%</b>	<b>128,9%</b>
<b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Önkormányzati működési támogatás lakásbérbeadási tevékenységhez	0	3 595	51 189	0,0%	0,0%
Anyagköltség	20 037	18 130	28 709	143,3%	158,4%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	41 453	43 745	106 694	257,4%	243,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 920	3 090	3 096	79,0%	100,2%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	7 368	12 999	11 219	152,3%	86,3%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>72 778</b>	<b>77 964</b>	<b>149 718</b>	<b>205,7%</b>	<b>192,0%</b>
Béreköltség	56 951	61 018	68 829	120,9%	112,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 350	4 440	5 441	101,7%	122,5%
Bérfelrakások	15 838	16 141	19 444	122,8%	120,5%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>78 139</b>	<b>81 599</b>	<b>93 714</b>	<b>119,9%</b>	<b>114,8%</b>
Értékcsökkenési leírás	4 172	4 041	3 938	94,4%	97,5%
Egyéb ráfordítások	5 337	15 967	14 000	262,3%	87,7%
<b>Központi irányítási költség</b>	<b>15 926</b>	<b>24 996</b>	<b>39 290</b>	<b>246,7%</b>	<b>157,2%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>255</b>	<b>-20 690</b>	<b>-17 025</b>		<b>82,3%</b>





**NEM LAKÁS, ÜZLET VAGYON GAZDÁLKODÁS**  
**2016. TERV**

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2016. év	INDEX 2014 / 2016	INDEX 2015 / 2016
	Tény	Tény	Terv	%	%
<b>BEVÉTELEK:</b>					
Üzletbérleményből származó bevétel	168 602	164 408	174 594	103,6%	106,2%
Garázs bérbeadásból származó bevétel	851	754	748	87,9%	99,2%
Víz- és csatornadíj	1 200	791	1 135	94,6%	143,5%
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>170 653</b>	<b>165 953</b>	<b>176 477</b>	<b>103,4%</b>	<b>106,3%</b>
<b>Aktívált saját teljesítmények értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Egyéb bevételek (kártalanítás, törölt építmény adók bevétele)	16 700	4 309	0	0,0%	0,0%
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>16 700</b>	<b>4 309</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Anyagköltség	4 540	6 911	7 558	166,5%	109,4%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	25 705	23 028	24 447	95,1%	106,2%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 013	251	190	18,8%	75,7%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke (vízdíj)	386	239	206	53,4%	86,2%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>31 644</b>	<b>30 429</b>	<b>32 401</b>	<b>102,4%</b>	<b>106,5%</b>
Béreköltség	56 474	38 068	40 694	72,1%	106,9%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 557	2 803	3 031	85,2%	108,1%
Bérráulékok	19 813	14 196	12 122	61,2%	85,4%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>79 844</b>	<b>55 067</b>	<b>55 847</b>	<b>69,9%</b>	<b>101,4%</b>
Értékcsökkenési leírás	12 888	14 436	13 793	107,0%	95,5%
Egyéb ráfordítások	29 032	15 173	20 884	71,9%	137,6%
<b>Központi irányítási költség</b>	<b>13 367</b>	<b>16 704</b>	<b>18 350</b>	<b>137,3%</b>	<b>109,9%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>20 578</b>	<b>38 453</b>	<b>35 202</b>	<b>171,1%</b>	<b>91,5%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>20 578</b>	<b>38 453</b>	<b>35 202</b>	<b>171,1%</b>	<b>91,5%</b>







**INTÉZMÉNYI KARBANTARTÁS**  
**2016. TERV**

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2016. év	INDEX 2014 / 2016	INDEX 2015 / 2016
	Tény	Tény	Terv	%	%
<b>BEVÉTELEK:</b>					
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	3 085	0	0,0%	0,0%
Intézmények karbantartásából származó bevétel	128 897	130 102	131 436	102,0%	101,0%
Intézmények karbantartásából származó, továbbszámlázott bevétel	45 236	42 544	39 905	88,2%	93,8%
Karbantartási divízió vállalkozási tevékenységéből származó bevétel	240 838	170 872	105 466	43,8%	61,7%
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>414 971</b>	<b>343 518</b>	<b>276 807</b>	<b>66,7%</b>	<b>80,6%</b>
Anyagköltség	39 592	47 652	36 557	92,3%	76,7%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	238 033	177 290	119 387	50,2%	67,3%
Egyéb szolgáltatások értéke	453	414	414	91,4%	100,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,0%	0,0%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>278 078</b>	<b>225 356</b>	<b>156 358</b>	<b>56,2%</b>	<b>69,4%</b>
Béreköltség	69 368	68 786	71 792	103,5%	104,4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 899	5 721	6 290	106,6%	109,9%
Bérfelrakások	17 556	17 687	20 099	114,5%	113,6%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>92 823</b>	<b>92 194</b>	<b>98 181</b>	<b>105,8%</b>	<b>106,5%</b>
Értékcsökkenési leírás	2 194	1 651	1 652	75,3%	100,1%
Egyéb ráfordítások	190	186	228	120,0%	122,6%
<b>Központi irányítási költség</b>	<b>40 223</b>	<b>53 179</b>	<b>41 677</b>	<b>103,6%</b>	<b>78,4%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>1 463</b>	<b>-25 963</b>	<b>-21 289</b>		<b>82,0%</b>





**EGYÉB TEVÉKENYSÉG ÁGAZATAI**  
**2016. TERV**

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2016. év	INDEX 2014 / 2016	INDEX 2015 / 2016
	Tény	Tény	Terv	%	%
<b>BEVÉTELEK:</b>					
Egyéb közvetített szolgáltatásból származó bevétel	5 474	20 129	10 800		0,0%
Közvetített szolg. (mérőóra alapján)	0	197	856	0,0%	0,0%
Áru értékesítés bevétele	0	7 000	0	0,0%	0,0%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	96 898	65 629	50 000	51,6%	0,0%
Egyéb anyag értékesítés árbevétele	0	433	0	0,0%	0,0%
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>102 372</b>	<b>93 388</b>	<b>61 656</b>	<b>60,2%</b>	<b>0,0%</b>
Saját előállítású készletek állományváltozása	7 522	2 259	-9 456		0,0%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	10 902	14 527	4 834	44,3%	0,0%
Bérbeadásból származó bevétel - Csányi János Krt. 14.	11 218	4 067	0	0,0%	0,0%
Bérbeadásból származó bevétel - Wesselényi u.	3 394	4 357	0	0,0%	0,0%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya I.	9 276	9 618	9 960	107,4%	103,6%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya II.	9 276	9 618	9 960	107,4%	103,6%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele (Arany J.u.6.1/2. bérleti díj)	1 346	1 346	1 344	99,9%	99,9%
Társasházkezelésből származó bevétel	20 091	20 725	21 588	107,5%	104,2%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	15 761	13 961	15 250	96,8%	109,2%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	12 263	10 655	12 635	103,0%	118,6%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	19 900	9 591	9 014	45,3%	94,0%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	19 682	39 227	16 420	83,4%	41,9%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	50 506	53 795	54 564	108,0%	101,4%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.					
Ingatlan, tárgyi eszköz értékesítés	79 201	92 960	32	0,0%	0,0%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	966	4 310	2 775	287,3%	0,0%
Egyéb bevételek	542	196	1 993		
Egyéb bevételek (Mátis K. u. 12. megíusult értékesítésből származó foglaló bevétele)	8 500	0	0	0,0%	0,0%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	0	4 396	2 305	0,0%	52,4%
Fizetési meghagyás megtérült költsége	0	528	866	0,0%	164,0%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	4 208	3 044	4 478	106,4%	147,1%
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>266 130</b>	<b>282 394</b>	<b>163 184</b>	<b>61,3%</b>	<b>57,8%</b>
Anyagköltség	75 127	68 850	44 357	59,0%	64,4%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	98 498	104 933	68 381	69,4%	65,2%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 199	2 125	2 861	238,6%	134,6%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 453	20 198	10 305	189,0%	0,0%
Értékesített saját termelésű készletek	47 400	33 307	8 000	16,9%	24,0%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>227 677</b>	<b>229 413</b>	<b>133 904</b>	<b>58,8%</b>	<b>58,4%</b>
Béreköltség	24 296	29 763	31 095	128,0%	104,5%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 273	2 799	2 996	131,8%	107,0%
Bérfelrakások	6 684	7 771	8 739	130,7%	112,5%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>33 253</b>	<b>40 333</b>	<b>42 830</b>	<b>128,8%</b>	<b>106,2%</b>
Értékcsökkenési leírás	4 312	3 009	3 006	69,7%	99,9%
Egyéb ráfordítások	0	44 267	11 698	0,0%	26,4%
Értékesítés önköltsége	13 814	19 105	0	0,0%	0,0%
<b>Központi irányítási költség</b>	<b>20 911</b>	<b>33 730</b>	<b>26 415</b>	<b>126,3%</b>	<b>78,3%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>86 959</b>	<b>41 816</b>	<b>2 365</b>	<b>2,7%</b>	<b>5,7%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	554	1 009	476	85,9%	47,2%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	517	1 672	0	0,0%	0,0%
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>37</b>	<b>-663</b>	<b>476</b>		
Rendkívüli bevétel	2 787	1 612	0	0,0%	0,0%
Rendkívüli ráfordítások	490	357	0	0,0%	0,0%
<b>Rendkívüli eredmény</b>	<b>2 297</b>	<b>1 255</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>89 293</b>	<b>42 408</b>	<b>2 841</b>	<b>3,2%</b>	<b>6,7%</b>





**VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG**  
**2016. TERV**

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2016. év	INDEX 2014 / 2016	INDEX 2015 / 2016
	Tény	Tény	Terv	%	%
<b>BEVÉTELEK:</b>					
<b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Egyéb vállalkozási tevékenység (földterületek vagyonkezelése)	8 403	6635	7354	87,52%	110,84%
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>8 403</b>	<b>6 635</b>	<b>7 354</b>	<b>87,52%</b>	<b>110,84%</b>
Anyagköltség	18	116	98		0,00%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 528	6953	4884	107,86%	70,24%
Egyéb szolgáltatások értéke	172	151	166	96,51%	109,93%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>4 718</b>	<b>7 220</b>	<b>5 148</b>	<b>109,11%</b>	<b>71,30%</b>
Béreköltség	1 009	1096	1157	114,67%	105,57%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	121	112	130	107,44%	116,07%
Bérráulékok	242	252	318	131,40%	126,19%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>1 372</b>	<b>1 460</b>	<b>1 605</b>	<b>116,98%</b>	<b>109,93%</b>
Értékcsökkenési leírás	32	10	14	43,75%	140,00%
Egyéb ráfordítások	0	238	250	0,00%	0,00%
Központi irányítási költség	660	1 448	1 049	158,94%	72,44%
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>1 621</b>	<b>-3 741</b>	<b>-712</b>		





## Lakások megoszlása, tervezett lakbér bevételek

Megnevezés	Darabszám	Tervezett lakbér bevétel E Ft-ban 2016. év
<b>SZOCIÁLIS ALAPON BÉRBE ADHATÓ LAKÁSOK</b>		
<b>Összkomfortos lakások</b>	<b>212</b>	<b>28 027</b>
Kiemelt belvárosi övezet	0	0
I. övezet	41	5 033
II. övezet	171	22 782
<b>Komfortos lakások</b>	<b>280</b>	<b>37 079</b>
Kiemelt belvárosi övezet	27	5 554
Belvárosi nyugíjsházi lakások	39	2 961
Műkerti bérlakás	2	281
I. övezet	33	9 092
II. övezet	179	19 191
<b>Félkomfortos lakások</b>	<b>25</b>	<b>1 514</b>
Kiemelt belvárosi övezet	2	178
I. övezet	11	622
II. övezet	12	714
<b>Komfort nélküli lakások</b>	<b>78</b>	<b>2 853</b>
I. övezet	24	873
II. övezet	54	1 980
<b>Összesen</b>	<b>595</b>	<b>69 473</b>
<b>KÖLTSÉGELVEN BÉRBE ADHATÓ LAKÁSOK</b>		
<b>Szobabérleti lakások</b>	<b>328</b>	<b>65 279</b>
ebből:		
Petőfi S. u. 16.	39	6 384
Széchenyi sétány 4.	142	19 932
Mátis Kálmán utca, Rávagy tér	139	37 001
Egyéb elszórt	8	1 962
<b>Fiatalkorúak Otthona</b>	<b>68</b>	<b>9 977</b>
<b>Művészvilla, műteremlakás</b>	<b>12</b>	<b>5 530</b>
<b>Közérdekű célra fenntartott</b>	<b>5</b>	<b>3 002</b>
<b>Költségálapú (kivéve: Homokbánya)</b>	<b>86</b>	<b>4 654</b>
ebből:		
Petőfi S. u. 16.	83	2 398
Széchenyivárosban	3	2 256
<b>Összesen</b>	<b>499</b>	<b>88 442</b>
<b>BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGGAL ÉRINTETT ELSZÓRTAN ELHELYEZKEDŐ LAKÁSOK</b>		
<b>Összkomfortos</b>	<b>29</b>	<b>7 795</b>
Bérlőkijelölési joggal érintett I. övezeti	8	2 488
Bérlőkijelölési joggal érintett II. övezeti	21	5 307
<b>Komfortos</b>	<b>15</b>	<b>3 648</b>
Bérlőkijelölési joggal érintett II. övezeti	15	3 648
<b>Összesen</b>	<b>44</b>	<b>11 443</b>
<i>Szociális alapon bérbe adható + költségálapon bérbe adható + bérlőkijelölési joggal érintett elszórtan elhelyezkedő lakások összesen</i>	<b>1138</b>	<b>169 358</b>







**TÉGLÁS U. 5. SZÁM ALATTI  
SAJÁT TULAJDONÚ LAKÁSOK KEZELÉSE  
2016. TERV**

Megnevezés	2015. év	2016. év	INDEX 2015 / 2016
<b>BEVÉTELEK:</b>	<b>Tény</b>	<b>Terv</b>	<b>%</b>
Bérlőkijelölési jog értékesítése		10 000	
Lakásbérleményből származó bevétel	11 166	18 772	168,12%
Üzemeltetési díj árbevétele	1 319	3 884	294,47%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	1 158	5 474	
Parkolódíjból származó bevétel	212	752	
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>13 855</b>	<b>38 882</b>	<b>280,64%</b>
<b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Anyagköltség	2 573	6 345	246,60%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 066	2 419	226,92%
Egyéb szolgáltatások értéke (biztosítási díj)	137	733	
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0,00%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>3 776</b>	<b>9 497</b>	<b>251,51%</b>
Béreköltség	1 040	2 162	207,88%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	61	133	0,00%
Bérfelárak	292	582	199,32%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>1 393</b>	<b>2 877</b>	<b>206,53%</b>
Értékcsökkenési leírás	5 298	8 631	162,91%
Egyéb ráfordítások	0	0	0,00%
<b>Központi irányítási költség</b>	<b>1 744</b>	<b>3 812</b>	<b>218,58%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>1 644</b>	<b>14 065</b>	
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 513	5 118	145,69%
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-3 513</b>	<b>-5 118</b>	<b>145,69%</b>
Rendkívüli bevétel	0	0	0,00%
Rendkívüli ráfordítások	0	0	0,00%
<b>Rendkívüli eredmény</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-1 869</b>	<b>8 947</b>	





**KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉGEK**  
**2016. TERV**

eFt-ban

Megnevezés	2014.	2015.	2016.	INDEX	INDEX
	év	év	év	2014 / 2016	2015 / 2016
	Tény	Tény	Terv	%	%
<b>Karbantartás</b>					
– Saját és külső kivitelező által végzett	79 581	82 543	84 500	106,2%	102,4%
– Lift karbantartás	7 710	7 625	7 700	99,9%	101,0%
<b>Lakás karbantartás összesen:</b>	<b>87 291</b>	<b>90 168</b>	<b>92 200</b>	<b>105,6%</b>	<b>102,3%</b>
<b>Nem lakás karbantartás összesen:</b>	<b>33 292</b>	<b>19 480</b>	<b>22 000</b>	<b>66,1%</b>	<b>112,9%</b>
<b>Karbantartás mindösszesen:</b>	<b>120 583</b>	<b>109 648</b>	<b>114 200</b>	<b>94,7%</b>	<b>104,2%</b>

**INGATLANFELÚJÍTÁSOK ÉS BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA**  
**2016. TERV**

eFt-ban

Megnevezés	2014.	2015.	2016.	INDEX	INDEX
	év	év	év	2014 / 2016	2015 / 2016
	Tény	Tény	Terv	%	%
Téglás u. 5. sz. alatti B-C lépcsőház felújítása ( 40 lakás )		113 187	107 235		94,7%
Parkoló	0	317		0,0%	0,0%
Kéttemplomköz projekt DAOP	2 456	53 814			0,0%
Téglás u. 5/A. lépcsőház felújítása	206 282	0		0,0%	0,0%
Apportba kapott ingatlanok felújításához kapcsolódó ráfordítások	984	0		0,0%	0,0%
Épületek külső, belső felújítása és egyéb gépészeti felújítás	2 198	1 288	2 000	91,0%	155,3%
Egyéb felújítás (üzletek)	7 688	8 081	30 500		377,4%
Egyéb beruházás, fejlesztés	6 498	8 504	8 000	123,1%	94,1%
Vagyonértékű jogok	511	2 716	2 000		73,6%
Hardver eszközök	572	1 716	1 500	0,0%	87,4%
Vagyonkezelésbe kapott ingatlanon végzett felújítás saját forrásból	0	2 029		0,0%	0,0%
<b>Felújítás, beruházás összesen:</b>	<b>227 189</b>	<b>191 652</b>	<b>151 235</b>	<b>66,6%</b>	<b>78,9%</b>



Könyvvizsgálói vélemény  
**a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(6000. Kecskemét, Csányi János krt. 14.) Cg. 03-09-102506  
2016. évi üzleti tervéhez

1. A társaság **2016. évi üzleti tervének** - melynek **mérleg főösszege 1.815.743 E Ft, a tervezett mérleg szerinti eredmény 7.167 E Ft, a várható saját tőke 1.066.306 E Ft** - véleményezésére választott könyvvizsgálói minőségben került sor.

2. **Az üzleti tervet elfogadásra javaslom, számait a 2015. évi tényadatok alátámasztják**, bevételi és költség számítása a jelenlegi ismeretek birtokában **megfelelő**. A benyújtott terv a 2016. évi gazdálkodás várható bevételeit, költségeit és eredményét lényeges negatív bizonytalanság nélkül, óvatos becsléssel tartalmazza.

3. A várható eredmény az eseti megrendelések nélkül, és eszköz értékesítések nélkül számolva - a tervben részletezett - bevételi (árbevétel csökkenés 36,5 M Ft) és ráfordítás csökkenéssel került megtervezésre.

Az intézményi karbantartási divízió vállalkozási tevékenységére jelentős bevétel csökkenést (és kapcsolódó ráfordítás csökkenést) vettek figyelembe (65 M Ft), az előre nem tervezhető megrendelések hatását kiszűrve, amely a 2014. évben kiugró mértékű, de 2015. évben is magas volt. Amennyiben jelentősebb megrendelése keletkezne, a terv erre vonatkozó részei módosítást igényelhetnek.

A jelenleg meghosszabbítás előtt álló konzorciumi szerződésre, az intézménykarbantartás folyamatos feladataival kapcsolatosan bekövetkezhető változást, gazdálkodásra gyakorolt módosuló hatást – mivel még nem ismert - a 2016. terve nem tartalmaz.

Nem számol továbbá ingatlan értékesítésekkel, melyek a bázis és az azt megelőző években számottevőek voltak.

A 2025-ig szóló új lakáskezelési szerződés kapcsán, költségeinek kompenzálására 51,2 M Ft Önkormányzati támogatást szerepeltet egyéb bevételeiben.

A lakáságazat negatív eredményének kismértékű (3,5 M Ft-os) csökkenését jelentheti a 2016. II. félévtől tervezett (2011 óta elmaradt) 5 %-os lakbér emelés. Ugyanakkor ennek, a Téglás utcai lakások teljes bérbeadása tervének, és a jelentős (47 M Ft) önkormányzati ingatlan felújításnak köszönhetően a lakáságazati árbevétel jelentős, mintegy 52 M Ft-os emelkedésével is számol.

4. **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.

A kintlévőség kismértékű (2,5 M Ft) növekedésével számol a lakbéremelés hatásaként. A 2015. évi 11,8 M Ft értékvesztés elszámolásával szemben terve 14 M Ft értékvesztést tartalmaz.

Ehhez meg kell jegyezni, hogy 2015. december 31-én az értékvesztéssel csökkentett lakossági kintlévőség állomány 70 M Ft, ezen kívül 26 M Ft az erre már (a 2015. évi 11,8 M Ft-tal együtt) elszámolt értékvesztés. A lakossági kintlévőség állományból 2015. év végén a kiköltözött bérlők tartozása 41 M Ft. A társaság behajtásra tett erőfeszítéseinek köszönhetően végrehajtásra beadott követeléseiből 2015-ben 2 M Ft, tervében már 6 M Ft megtérülése várható, mert akkorra zárul jelentős számú eljárás. Az állományról és alakulásáról tervében (és 2015. évi üzleti jelentésében részletesen) számot adott.

5. 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-ben megvalósult Kéttemplom projekt kapcsán.

6. Az ügyvezetésnek továbbra is fokozott figyelmet kell fordítani az esetleg a tervezettől eltérő, ma még nem ismert gazdasági környezeti változások hatásának folyamatos ellensúlyozására.

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 egyéb pénzügyi kimutatásának (éves beszámolójának) egészére sem, és nem szabad más célra felhasználni.

Kecskemét, 2016. április 8.

  
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 2016. április 13-án megtartott  
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

### 5/2016. (IV.13.) sz. FB határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és 5 igen szavazattal elfogadta a Társaság 2016. évi üzleti tervét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés nettó árbevétele 946 E Ft, az adózás előtti eredményterv 7 964 E Ft, a tervezett mérleg szerinti eredmény 7 167 E Ft, a tervezett saját tőke 1 066 306 E Ft.



Pásztai András

elnök

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:



dr. Brúszel László

elnök-helyettes

