



Cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

Adószám: 11031600-2-03

Statisztikai számjel: 11031600 6820 113 03

B E S Z Á M O L Ó
A T Á R S A S Á G
2016. évi
TEVÉKENYSÉGÉRŐL

X 2



Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő melléklethez:

1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. Tárgyi eszközök és immateriális javak állományváltozása
3. Az aktív és passzív időbeli elhatárolások (3/a és 3/b)
4. Társasági adó elszámolása
5. Cash Flow kimutatás
6. A 2015. évi C1. törvénnyel megállapított mérleg séma a 2016. évre vonatkozóan
7. A 2015. évi C1. törvénnyel megállapított eredménykimutatás séma a 2016. évre vonatkozóan

Üzleti jelentés

Mellékletek az üzleti jelentéshez:

1. A társaság gazdálkodásának alakulása
2. Önkormányzati lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
3. Üzlet vagyon gazdálkodásának alakulása
4. Vagyonkezelési tevékenység alakulása
5. Intézmény karbantartási tevékenység alakulása
6. Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
7. Lakóingatlan karbantartás alakulása, Ingatlan felújítások és beruházások alakulása
8. Téglás u. 5. szám alatti saját tulajdonú ingatlanok kezelése
9. Apportba kapott ingatlan állomány változása
10. Közzolgáltatásai szerződés keretében ellátott önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadása 2016. évre szóló szakmai beszámolója

Könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottság határozat



Vezetői összefoglaló a 2016. évi pénzügyi és szakmai beszámolóhoz

A társaság 2016. évben is a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város által elfogadott Üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét. A cégvezetés az elmúlt évben gondosan ügyelt a törvényes rend betartására.

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993 októbere óta kiemelten fontos feladata – a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően – a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása. 2016. évben 1423 önkormányzati lakás, 94 üzlet és garázs kezelését, valamint 41 társasházban közel 1471 (albetét) lakás, üzlet, iroda, valamint garázs közös képviseletét láttuk el. Tevékenységeink közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása. Konzorciumi együttműködés keretében végeztünk 13 önkormányzati intézmény 146 telephelyének karbantartási tevékenységét. A 2016. augusztus 31-ig érvényes szerződés lejártával hosszabbításra nem került sor, az intézmények fenntartói utasításra saját munkavállalókkal látják el az átalánydíjas szerződés szerint KIK-FOR Kft. által elvégzett feladatokat.

A Kft. 2016. évben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit.

Az értékesítés nettó árbevétele 2016-ban **902 797 E Ft** volt, a társaság adózás előtti eredménye **11 686 E Ft**, a gazdálkodás éves eredménye **46,7 %-kal** haladja meg a tervezettet.

Kiemelt fejlesztések, karbantartási feladatok:

- **Téglás u. 5. szám alatti épületben 40 lakás (B-C lépcsőház) és a hozzá tartozó parkolók kialakítása.** 2016. április 13-án használatba vételi engedély kiadásra került, így a 40 db lakás egyedi konstrukcióban – a 2015. év végén megkötött szerződés alapján – 2016. május 1. napjától bérbeadásra került.
- Teljesültek a 68/2016. (V. 11.) VPB. számú határozatban foglalt tulajdonosi elvárások:
- Társaságunk a 24 366 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezte és abból az üzletvagyon ingatlan állományának beruházásait finanszírozza. Fentiek teljesülése érdekében az **üzletek felújítására 27 267 E Ft-ot fordítottunk** a tárgy évben, ami 2015. évhez képest **334,7 %-os** növekedést jelent.

Legfőbb felújítások: a Rákóczi út 6. sz. alatti üzletekben az elavult technológiájú, anyagában tönkrement portálok cseréje korszerű, energiatakarékos üvegezéssel ellátott szerkezetre, Kéttemplom köz 8., 10., 12., 14., illetve 13. és 15. szám alatti ingatlanokat érintő tető felújítás, az Arany J. 6. szám alatti üzletbérleményben a teljes gépészeti-, elektromos- és vízhálózat korszerűsítése.

- **2016. évben mindösszesen 95 843 E Ft-ot költöttünk az üzemeltetésünkben lévő lakásingatlan vagyon karbantartására**, mely a bázisértéket **6,3 %-kal** haladta meg, a tervezetthez képest a növekedés **4,0 %-os**. A többletráfordítás is hozzájárult azon cél teljesüléséhez, hogy az üresen álló lakások száma csökkenjen az előző évhez képest. A lakásbérbeadási ágazat bevételei jelenleg csak a lakásingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására nyújtanak fedezetet.

A gazdálkodást több tényező befolyásolta:

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra **közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg** a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő **KIK-FOR Kft.**

lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. KMJV Önkormányzata társaságunkkal támogatási szerződést kötött a lakásgazdálkodási közszolgáltatás 2016. évi feladatai ellátásának ellentételezésére. A támogatás elszámolás dokumentációs anyag az önkormányzat részére beadásra került.

- **2016. augusztus 1-től KMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati lakások lakbéréről szóló 12/2016 (VI.30) számú önkormányzati rendelete alapján érvényesítettük a bérleti díjak átlagos 5%-os emelését, a lakbéremelést követő tökéletes nyilvántartás és számlázás eredményeként lakossági panasz nem érkezett.**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 1145-5/2016. iktatószámon vállalkozási szerződés jött létre a tárgy évi felújítási tervben szereplő ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkák elvégzésére. 2016. évtől ugyanis nem egyenkénti önkormányzati megrendelés alapján történik a bérlakás korszerűsítési feladatok ellátása, hanem a KMJV Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság 8/2016. (II.15.) Etb. számú határozat alapján az évre meghatározott bruttó 60 000 E Ft keretből, **116 db lakás felújítását végezte társaságunk, amely közel 4-szere a 2016-ban elvégzett 39 db lakás felújításának.** Felújítás keretében valósult meg főként a Széchenyi sétányon és a Petőfi Sándor u. 18-20. szám alatti tömbházban villamos hálózat korszerűsítése. Számos lakóingatlanban teljes körű konyha és villamos hálózat felújítását végezték el szakembereink, jelentős összegű kéménybélelési munkákra került sor a Szabadság téren. Tárgy évben végzett önkormányzati épület felújítási munkái közül a legjelentősebb a Horváth Döme u. 1. szám alatti ház villámhárító, valamint a Petőfi u. 18-20. szám alatti tömb lift felújítása.

KMJV Önkormányzata intézményeinek rendszeres és folyamatos épület karbantartási feladatainak ellátására kötött vállalkozási szerződés 2016. augusztus 31-én lejárt. KIK-FOR Kft-től független intézkedések hatására az intézményfenntartói körben jelentős változásokat vezettek be, így sem a szerződés hosszabbítására, sem újabb megállapodás kötésére nem került sor. 2016. október 31-ig további két hónapra a Szakképzési Centrum esetében megállapodást kötöttünk, hosszabbításra azonban végül nem kerülhetett sor, az intézményekre vonatkozó újabb tulajdonosi, fenntartói kör változások, átszervezések koncepcionális változása miatt.

- A 2015. januártól 20 db saját tulajdonú lakás bérbeadása, üzemeltetése, parkoló bérbeadása **2016. május 1-jétől 40 db lakással bővült.** Az újabb lakásokat – a Mercedes Benz Manufacturing Hungary Kft-vel kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően – az MBMH Kft. munkavállalói részére adtuk bérbe.
- 2016. május 10-én a Domby Lajos u. 10576/187, 10576/312, 10576/314 helyrajzi számú telkek értékesítésre kerültek.
- **Bérbeadásra került 4 frekventált helyen lévő, nagy alapterületű városközponti üzlethelyiség, valamint a Kft. régóta üresen álló, nehezen kiadható udvari épületének egy része.**
- 2016. évben a társasház kezelés területén 2 db új társasházzal kötöttünk megbízási szerződést összesen 180 db albetétet érintő társasházkezelési feladatok ellátására.
- A Kft. 4 fő közfoglalkoztatott munkavállalót alkalmaz a bérlakás kezelés adminisztratív feladatainak ellátására.

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 137 366 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 128 262 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik. További 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 folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 15 féle adó címen mintegy 334 581 E Ft-ot fizet be a központi költségvetésbe, míg a befizetett helyi adó összege 20 363 E Ft.

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) követelés állománya a 2015. évi 70 260 E Ft-ról 2016 év végére 46 543 E Ft-ra javult. A 2016. évben az egyedi adósminősítések alapján, valamint azokra az esetekre, ahol a végrehajtási költségek nincsenek arányban a behajtható összeggel (30 E Ft alatti összegű hátralékok) – 23 995 E Ft - összegű értékvesztést számolt el társaságunk az önkormányzati és homokbányai bérlakásoknál felhalmozott kinnlevőségre.

Nagy eredményként értékelhetjük, hogy a bentlakó bérlők felhalmozott tartozása 2012. évhez képest folyamatosan csökken, ezen belül is az egy éven túli kinnlevőség állomány mértéke mutat javuló tendenciát, a következetes behajtási tevékenység eredményeképpen. (Részletes korosított állományt, további elemzéseket, az intézkedések hatásait az Üzleti jelentés tartalmaz.)

Kötelezettségek: értéke 474 583 E Ft, az előző évhez képest 14,4 %-kal csökkent, melyből a hosszú lejáratú kötelezettségek 68,8%-os arányt képviselnek. **Határidőre ki nem egyenlített tartozása a Kft-nek nincs.** (Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.)

A saját tőke növekedési mutató 136,0 %-ról 137,0 %-ra emelkedett, vagyis 1 059 139 E Ft-ról 1 066 932 E Ft-ra nőtt a realizált eredmény hatására.

Az **EBITDA mutató** (üzemi eredmény + értékcsökkenés) a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2016. évben 53 746 E Ft. A 2015. év végi mérték 64 791 E Ft volt.

Az eszközhatékonysági mutató (ROA) - az adózás előtti eredmény és az eszközök aránya kissé romlott, a 2015. év végi 1,62 %-ról, 0,66 %-ra csökkent. A vállalat teljes eszközállománya által átlagosan biztosított hozam változásának oka egyrészt, hogy a tárgyi eszközök állományára növelőleg hatott a 40 db bérlakás beruházási értéke, másrészt az ingatlan értékesítések hozama – *melyek eredménye javítaná az eszköz hatékonyságot* – kisebb volumenben keletkezett az üzleti évben.

A **tőke hatékonysága (ROE)** az előző évi 2,3 %-os értékhez képest 0,73 %-ra csökkent. Vagyis egységnyi saját tőkére vetítve a cég jövedelem termelése kevesebb. A vállalat nyereség termelő képessége a tervezettet meghaladta, az előző évhez képest azonban alacsonyabb értéket mutat. 2015. évben az apportba kapott ingatlanok értékesítése, nagyszámú intézményfelújítási kivitelezői megbízások hatására többlet eredményt realizált a cég a nagyszámú beruházás fedezetének megteremtése céljából. 2016. évben a szokványos üzemenet jóval alacsonyabb nyereségszintet biztosít, a cél inkább az, hogy a keletkező bevételek a tulajdonos önkormányzat által elvárt feladatok minőségi színvonalának emelésére, a vagyonállomány megőrzésére biztosítson fedezetet.

Az év során a cég **fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.** Az év végére **205 126 E Ft szabad pénzeszköz realizálódott.** A stabil pénzügyi helyzet folyamatosan fenntartható. **A rövid időn belül**

mobilizálható eszközök megfelelő mértékben biztosítani képesek az egy éven belül esedékes kifizetések teljesítését. A Kft. likviditási gyorsráta mutatója kimagasló értéket képvisel. 49,4%-ról 138,4 %-ra emelkedett. Ennek legfőbb oka, hogy likvid pénzeszközök felhalmozását kezdtük meg az apportba kapott ingatlanok értékesítéséből befolyt bevételekből. Ez a forrás biztosíthatja a jövőbeni stratégiai jellegű ingatlanfejlesztések fedezetének egy részét.

Az éves átlagos statisztikai állományi létszám 2016 évben **90 fő** volt, melyből a teljes munkaidőben foglalkoztatott 81 fő, a nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 7 fő és 2 fő egyéb foglalkoztatott.

Tulajdonosi, hatósági hivatali, felügyelő bizottsági ellenőrzés számottevő hiányosságot nem állapított meg.

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

Kecskemét, 2017. február 28.



Minda Imre László
ügyvezető igazgató

2016. éves mérleg

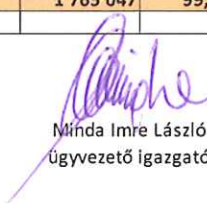
MÉRLEG Eszközök (aktívák)

"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015. év	Előző év(ek) korrekciója	2016. év	Index % bázishoz
a	b	c	d	e	f
01.	A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 18. sorok)	1 409 651		1 437 281	102,0%
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	2 524		2 197	87,0%
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	Vagyoni értékű jogok	2 524		2 197	87,0%
06.	Szellemi termékek				
07.	Üzleti vagy cégérték				
08.	Immateriális javakra adott előlegek				
09.	Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 17. sorok)	1 394 498		1 422 638	102,0%
11.	Ingtalanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 185 650		1 382 357	116,6%
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 899		10 322	86,7%
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 639		11 480	98,6%
14.	Tenyészállatok				
15.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	185 310		12 888	7,0%
16.	Beruházásokra adott előlegek			5 591	
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. - 28. sorok)	12 629		12 446	98,6%
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész.-i viszonyban álló váll.-ban				
23.	Egyéb tartós részesedés	12 300		12 300	100,0%
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész.-i viszonyban álló váll.-ban				
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	329		146	44,4%
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	B. Forgóeszközök (30. + 37. + 46.+ 53. sorok)	331 044		325 186	98,2%
30.	I. KÉSZLETEK (30. - 35. sorok)	85 360		47 516	55,7%
31.	Anyagok	56 846		39 669	69,8%
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	28 514		6 518	22,9%
33.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok				
34.	Késztermékek				
35.	Áruk			1 329	
36.	Készletekre adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK (37. - 44. sorok)	153 541		72 544	47,2%
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	146 226		63 500	43,4%
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
40.	Követelések jelentős tulajdoni rész.-i viszonyban lévő váll. szemben				
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben				
42.	Váltókövetelések				
43.	Egyéb követelések	7 315		9 044	123,6%
44.	Követelések értékelési különbözete				
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (46. - 51. sorok)				
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	Egyéb részesedés				
50.	Saját részvények, saját üzletrészek,				
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
52.	Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (53. - 54. sorok)	92 143		205 126	222,6%
54.	Pénztár, csekkek	1 218		1 483	121,8%
55.	Bankbetétek	90 925		203 643	224,0%
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57 - 59. sorok)	25 276		2 580	10,2%
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	24 804		2 247	9,1%
58.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	472		333	70,6%
59.	Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01. + 29. + 56. sorok)	1 765 971		1 765 047	99,9%

Kecskemét, 2017. február 28.


 Mária Imre László
 ügyvezető igazgató

2016. éves mérleg

MÉRLEG Források (passzívák)

"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015. év	Előző év(ek)	2016. év	Index % bázishoz
a	b	c	d	e	f
61.	D. Saját tőke (62. + 64. + 65. + 66. + 67 + 68. +71. sorok)	1 059 139		1 066 932	100,7%
62.	I. JEGYZETT TŐKE	778 990		778 990	100,0%
63.	I/a. Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken				
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
65.	III. TŐKETARTALÉK	27 519		27 519	100,0%
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	172 496		197 753	114,6%
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	55 768		54 877	98,4%
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK				
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	24 366		7 793	32,0%
72.	E. Céltartalékok (73.- 75. sorok)				
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek (77. + 82. +92. sorok)	554 714		474 583	85,6%
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (alárendelt kölcsöntőke) (77. - 80. sorok)				
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	Hátrasorolt köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll. szemben				
80.	Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben				
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (82. -90. sorok)	368 229		326 342	88,6%
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
84.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból				
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek	128 694		181 600	141,1%
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
89.	Tartós köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll. szemben				
90.	Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben				
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	239 535		144 742	60,4%
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (92. - 104. sorok)	186 485		148 241	79,5%
93.	Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények				
95.	Rövid lejáratú hitelek	21 400		34 000	158,9%
96.	Vevőktől kapott előlegek				
97.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	49 028		17 162	35,0%
98.	Váltótartozások				
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
100.	Rövid lejáratú köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll. szemben				
101.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben				
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	116 057		97 079	83,6%
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (107. - 109. sorok)	152 118		223 532	146,9%
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	15 960		89 126	558,4%
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	35 608		35 938	100,9%
108.	Halasztott bevételek	100 550		98 468	97,9%
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	1 765 971		1 765 047	99,9%
110.	(60. + 71. + 75. + 105. sorok)				

Kecskemét, 2017. február 28.

KIK-FOR Kft.

8.

Minda Imre László
Ügyvezető igazgató

2016. évi beszámoló

KP



Eredménykimutatás 2016. év
(Összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2015. év	Előző év(ek)	2016. év	Index % bázishoz	
a	b	c	d	e	f	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	982 974		902 797	91,8%	01.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					02.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	982 974		902 797	91,8%	03.
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	17 612		-21 996	-124,9%	04.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 259		8 419	372,7%	05.
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	19 871		-13 577	-68,3%	06.
III.	Egyéb bevételek	112 567		91 992	81,7%	07.
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés			451		08.
05.	Anyag- és energiaköltség	158 111		114 972	72,7%	09.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	396 717		305 917	77,1%	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	12 881		10 668	82,8%	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	33 307		21 334	64,1%	12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 436		73 911	221,1%	13.
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	634 452		526 802	83,0%	14.
10.	Béreköltség	246 651		250 928	101,7%	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 885		18 246	87,4%	16.
12.	Bérfelrakások	71 190		71 371	100,3%	17.
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	338 726		340 545	100,5%	18.
VI.	Értékcsökkenési leírás	33 271		36 146	108,6%	19.
VII.	Egyéb ráfordítások	76 188		60 119	78,9%	20.
VII/a.	Ebből: értékvesztés	11 861		27 446	231,4%	21.
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	32 775		17 600	53,7%	22.
A.	(I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)					23.
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					24.
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek					25.
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek					26.
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 009		470	46,6%	27.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					28.
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	1 009		470	46,6%	29.
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					30.
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					31.
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 185		6 384	123,1%	32.
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek, tartósan adott kölcsönök értékvesztése					33.
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					34.
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. ± 20. + 21. + 22.)	5 185		6 384	123,1%	35.
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-4 176		-5 914	141,6%	36.
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A ±B)	28 599		11 686	40,9%	37.
X.	Adófizetési kötelezettség	4 233		3 893	92,0%	38.
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C -X.)	24 366		7 793	32,0%	39.

Kecskemét, 2017. február 28.

KIK-FOR Kft.

9.

Minda Imre László
ügyvezető igazgató

2016. évi beszámoló

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a Kecskeméti Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
2016. éves beszámolójához

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

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

I. Általános rész

A társaság bemutatása, cégszerűségi adatok:

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

A társaság cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993.10.01.

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

Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

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

Weblap: www.kikfor.hu

E-mail: titkarsag@kikfor.hu

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

Egyéb kiemelt tevékenységek:

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

Jelenlegi tőzrész: 778 990 E Ft

A vállalkozás jogi képviselőjét ellátó neve: Dr. Rakonczay Éva, Dr. Filvig Géza ügyvéd.

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

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

Handwritten mark

éves beszámoló jogszabályi előírás alapján, a megbízható és valós képet adó éves beszámoló a tulajdonosi elvárásoknak megfelelően könyvvizsgálatra is kötelezett.

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

A vállalkozás képviselőjére jogosult:

Minda Imre László ügyvezető igazgató, önállóan
(lakcíme: 6000, Kecskemét, Nemesszeghy u. 1.),
illetve Kulcsár Anita és Deli Gábor együttesen.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Kulcsár Anita gazdasági igazgató (közgazdász, mérlegképes könyvelő- vállalkozási szakterület), Regisztrációs száma: 143385, Igazolványszáma: 9603.
(lakcíme: 6008, Kecskemét-Méntelek, Almavirág u. 31.)

A 2016. december 31-i mérlegfőösszeg: 1 765 047 E Ft, amely a 99,9%-a az előző évi értéknek. 2016. évben a cég összes bevételének – 994 789 E Ft – 28,1 %-a lakáskezelési ágazat, 20,3 %-a üzlet ágazat, 19,8 %-a intézmény karbantartás, 27,0 %-a egyéb tevékenység (társasházkezelés, homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás, egyéb), 1,0 %-a vagyonezelési tevékenység, 3,7 %-a Téglyás u. 5. szám alatti ingatlan bérbeadási tevékenység.

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete

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

A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2016. december 31-én:

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos,
KIK-FOR Kft, mint 100 %-os önkormányzati tulajdonú társaság
Valamint a tulajdonossal közvetlenül szerződéses kapcsolatban lévő társaságok:
Kecskeméti Városfejlesztő Kft., Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
Kecskeméti Városgazdasági Nonprofit Kft., Kecskemét, Béke fasor 71/A.
Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft, Kecskemét, Akadémia krt. 4.
Bácsvíz Zrt. Kecskemét Izsáki út 13.
Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft., Kecskemét, Szabadság tér 2.
Hírös Agóra Nonprofit Kft., Kecskemét, Deák Ferenc tér 1.,
valamint az Önkormányzat egyes intézményei.
- b) Kecskeméti Lapok Kft, melynek 51,83 %-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.
- c) Az Alföldi Lapok Kft, melynek a Kecskeméti Lapok Kft a 100,0%-os tulajdonosa.

A Kft tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása:

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

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

A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai

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

A Kft. a Számviteli Törvény 14. – 15. § alapelveit figyelembe véve állítja össze az éves beszámolóját.

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

A törvény nyújtotta választási lehetőségek közül a 8. § (2) a) bekezdésében meghatározott 1. számú melléklet szerinti „A” változatú mérleggel, 2. számú melléklet szerinti összköltség eljárással készített eredménykimutatással, valamint 7. számú melléklet szerinti Cash flow-kimutatással készített éves beszámoló formát alkalmazzuk, melyet kettős könyvvitellel támasztunk alá.

A beszámoló adatainak a bázisidőszak adataival való összehasonlíthatósága érdekében mellékeljük a 2015. évi beszámoló rendező mérlegsorait is. Társaságunk évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

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

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

Év végi mérlegkészítés időpontja: február 28., a félévi mérlegkészítés időpontja július 31.

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

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

A mérleg fordulónapja és február 28. napja között minden olyan esemény ismertté vált, melyek az éves beszámoló adatok alátámasztásához, kiegészítéséhez szükségesek, melyeket tartalmaz a beszámolót alátámasztó főkönyvi kivonat.

A 2016. évben induló üzleti évről készített beszámolóban az előző üzleti év adataként a megelőző 2015. évi üzleti év beszámolójának mérlegfordulónapi adatait az új (2016. évi üzleti évre alkalmazandó) mérleg- és eredménykimutatás-séma szerinti részletezésnek megfelelően kell bemutatni. A törvénymódosítás ezzel összefüggésben rögzíti, hogy az új sémáknak megfelelő átrendezés során a kapcsolt vállalkozásokkal és az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal kapcsolatos eszköz- és kötelezettségtételeket, a pénzügyi műveletek bevételeit – kivéve a kapott (járó) osztalékot – és ráfordításait, a jóváhagyott (fizetendő) osztalékkal kapcsolatos tételeket – ideértve az eredménytartalék igénybevételét is -, valamint a rendkívüli bevételeket és rendkívüli ráfordításokat kell átrendezni.

A 2016. évben induló üzleti év nyitását követően a rendezendő tételekből csak a kapcsolt vállalkozásokkal és az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal kapcsolatos eszköz- és kötelezettségtételek rendezését kell könyvelni.

E szabályt a 2016. évben induló üzleti évről készített beszámolóra kell alkalmazni. (2015. évi CI. tv. 41. § (45) bekezdése. A KIK-For Kft a törvényben megfogalmazottak szerinti releváns rendezendő tételek átsorolását elvégezte, melyet a kiegészítő melléklet 6. számú és 7. számú táblázata tartalmaz.

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

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

A Kft. a költségeit az 5-ös számlaosztályban - költségnemek szerint - számolja el. Az éves beszámoló összeállítása érdekében a társaság a mérlegsémához igazodó számlarendet használ. A Számviteli Törvény előírásai szerint egyéb bevételként számoljuk el a beruházásokra **kapott támogatások tárgyévre jutó részét**.

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

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

Amortizációs politika

Az immateriális javaknál és a tárgyi eszközöknél a várható elhasználódási idő alapján megállapított amortizációs kulcs kiszámításával, lineáris módszer alkalmazásával került megállapításra az értékcsökkenés a számviteli politika értékelési szabályzatában meghatározott elvekkel összhangban.

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

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

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

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

Mérlegtételek elszámolási szabályai

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

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

Értékhelyesbítés: bár a tárgyi eszközök egy részénél (pl. ingatlanok) a mérleg készítéskori piaci érték ingadozhat, és valamelyest eltérhet a fordulónapi könyv szerinti értéktől, a Kft. értékhelyesbítést nem alkalmaz.

Befektetett pénzügyi eszközök: A Kft-nek jelenleg egy társaságban van közvetlenül tartós részesedése: a Kecskeméti Lapok Kft-nek 51,83 %-os tulajdonosa a KIK-FOR Kft.

Az Alföldi Lapok Kft-ben közvetett részesedése van a Kft-nek, mivel az Alföldi Lapok Kft 100,0%-os tulajdoni részesedése a Kecskeméti Lapok Kft-é.

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

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

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

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

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

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

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

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

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

Jegyzett tőkeként kerül kimutatásra a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata által apportként a társaság rendelkezésére bocsátott vagyon, valamint az adózott eredmény társaságban hagyott része. A jegyzett tőkét könyv szerinti értékben kell a mérlegben szerepeltetni.

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

Eredménytartalék: a mérlegben könyv szerinti értéken szerepeltetjük.

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

Lekötött tartalék: a DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplomköz üzleteinek felújítására kapott támogatás még el nem számolt részére képzett-, illetve a 2015. július 1-én vagyonkezelésbe átvett irodák bevételeiben megtérülő értékcsökkenés visszapótlási kötelezettségére képzett lekötött tartalék.

Szállítóállományként vesszük figyelembe azokat az üzemeltetéshez és beruházásokhoz kapcsolódó beérkezett számlákat, amelyek a mérlegkészítés időpontjáig beérkeznek. A számviteli szabályok szerint a kötelezettség a fizikai teljesüléskor keletkezik.

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

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

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

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt elszámolt bevétel, mely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,

- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költség, ráfordítás, mely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban jelentkezik kiadásként,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között ismertté vált előző évet érintő kártérítési igényt, késedelmi kamatot, kártérítést.

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

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

Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása

A vagyonkezelési joggal átvett ingatlanokat az eszközök között tartjuk nyilván, az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásának megfelelő értéken. A felmerült gazdasági eseményeket könyveljük és a beszámoló kiegészítő mellékletében külön szerepeltetjük. A földterületekről a tárgyévet követő február 28-ig leltárt készítünk, melyet felelősségi nyilatkozattal ellátva a tulajdonos felé továbbítunk.

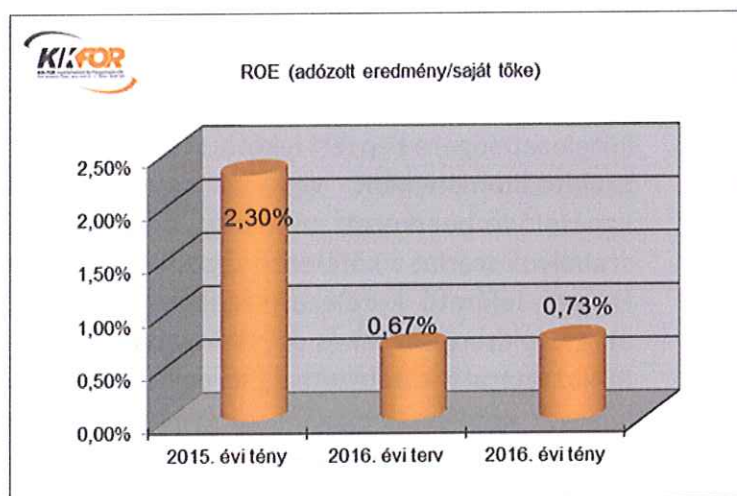
A vagyonkezelésbe átvett vagyon (földterületek) használatából származó bevételeket, illetve közvetlen költségeket elkülönítetten tartjuk nyilván.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének 168/2010.(IV. 29.) határozata alapján 2011. évtől a KIK-FOR Kft, mint vagyonkezelő, negyedéves előzetes, valamint éves összesített és részletezett pénzügyi elszámolást készít, valamint évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

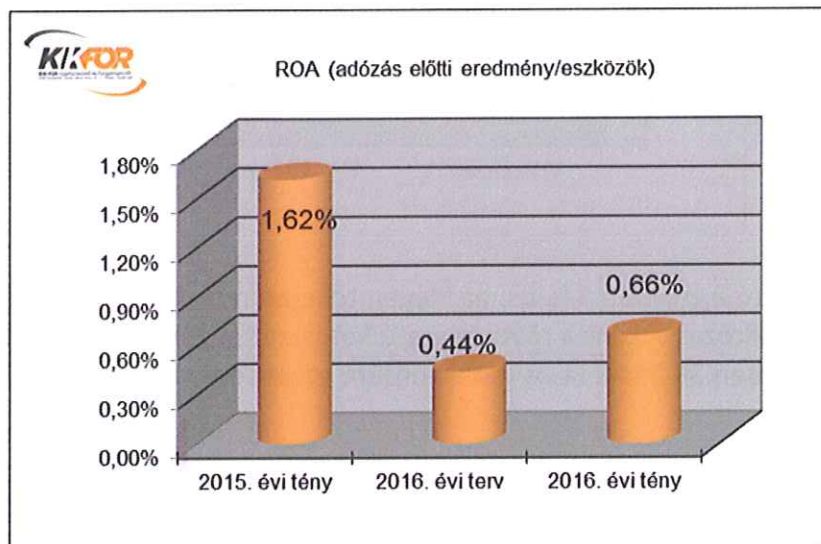
A beszámoló tartalmazza az ágazat bevételeit, valamint a közvetlen költségek alapján készült utókalkulációt, és az adózás előtti eredményt.

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

A **tőke hatékonysága (ROE)** az előző évi 2,3 %-os értékhez képest 0,73 %-ra csökkent. Vagyis egységnyi saját tőkére vetítve a cég jövedelem termelése kevesebb. 2015. évben az apportba kapott ingatlanok értékesítése, nagyszámú intézményfelújítási kivitelezői megbízások hatására többlet eredményt realizált a cég a nagyszámú beruházás fedezetének megteremtése céljából.

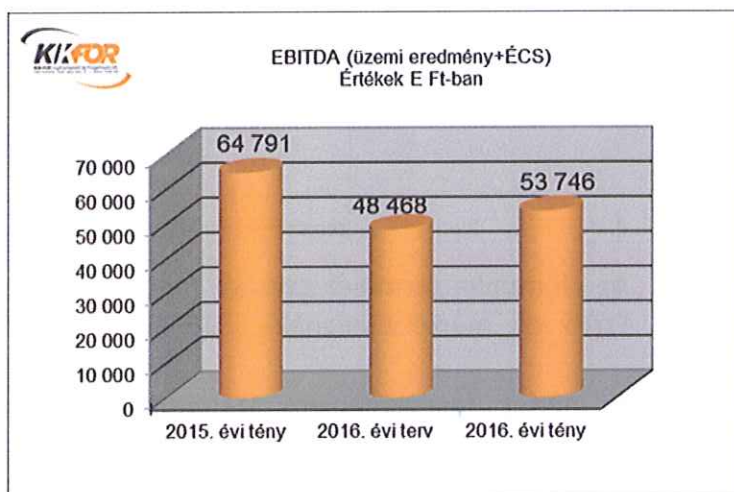


Az eszközhatékonysági mutató (ROA) - az adózás előtti eredmény és az eszközök aránya kissé romlott, a 2015. év végi 1,62 %-ról, 0,66 %-ra csökkent. A vállalat teljes eszközállománya által átlagosan biztosított hozam változásának oka egyrészt, hogy a tárgyi eszközök állományára növelőleg hatott a 40 db bérlakás beruházási értéke, másrészt az ingatlan értékesítések hozama – melyek eredménye javítaná az eszköz hatékonyságot – kisebb volumenben keletkezett az üzleti évben.



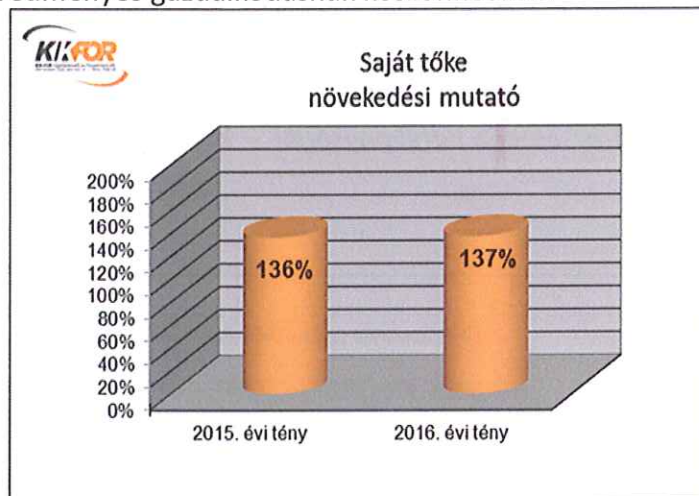
Az EBITDA mutató

(üzemi eredmény + értékcsökkenés) a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2016. évben 53 746 E Ft. A 2015. év végi mérték 64 791 E Ft volt. 2016. évben a szokványos üzemmenet jóval alacsonyabb nyereségszintet biztosít, a cél inkább az, hogy a keletkező bevételek a tulajdonos önkormányzat által elvárt feladatok minőségi színvonalának emelésére, a vagyonállomány megőrzésére biztosítson fedezetet.

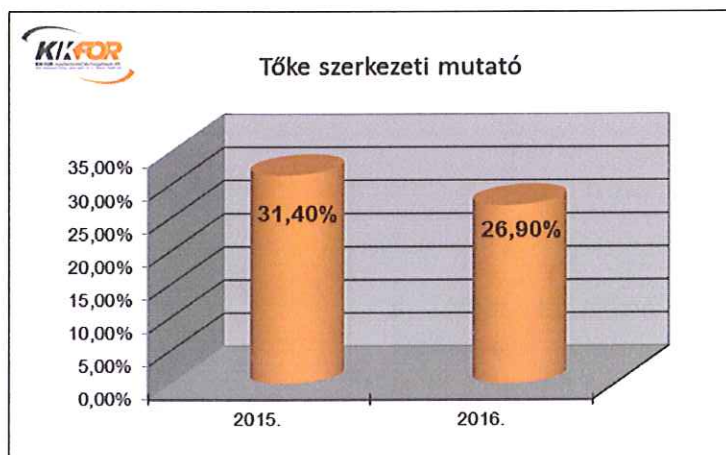


KA

A saját tőke növekedési mutató 136,0 %-ról 137,0 %-ra emelkedett, vagyis 1,0 %-os kis mértékű emelkedést mutat, az eredményes gazdálkodásnak köszönhetően.



A tőke szerkezet mutató értéke 31,4 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest kissé csökkent 26,9%-ra. A változás főként a rövid lejáratú kötelezettségek (szállítók) állományának nagy arányú abszolút összegben 38 244 E Ft-os csökkenésére vezethető vissza.



Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) a bázisidőszakban 10 457 E Ft/fő volt, mértéke stagnáló, 2016. évben 10 259 E Ft/fő.

A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** rendkívüli mértékben erősödött. A bázisévhez képest a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselésének és a követelésbehajtás eredményeképpen további javulás következett be.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** kimagasló értéket képvisel. 49,4%-ról 138,4 %-ra emelkedett. Ennek legfőbb oka, hogy likvid pénzeszközök felhalmozását kezdtük meg az apportba kapott ingatlanok értékesítéséből befolyt bevételekből. Ez a forrás biztosíthatja a jövőbeni stratégiai jellegű ingatlanfejlesztések fedezetének egy részét.

Az **adósságfedezeti mutató** esetében jelentős mértékű csökkenés mutatkozik, annak ellenére, hogy nagy mértékben csökkent a rövid lejáratú kötelezettségek aránya, azonban a követeléseknél

is 47,2%-os csökkenés következett be. Az eladósodottság mértéke arányaiban elfogadhatónak mondható.

Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó adatok, kiegészítések

Eszközök, aktívák: A tárgyi eszközök leltározása belső szabályzatban foglaltaknak megfelelően év végén történik, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént.

A mérleg főösszege, vagyis a társaság vagyona 1 765 047 E Ft, közel azonos az előző évi értékkel.

A. Befektetett eszközök: összértéke a 2015. év végi adathoz viszonyítva 2,0 %-kal növekedett.

Az elszámolt 36 146 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a beruházások, felújítások és eszközbeszerzések összértéke 2016. évben 155 396 E Ft volt, legfőbb tételként aktiválásra 357 173 E Ft értékben a Téglás u. 5. szám BC lépcsőház felújítás került – figyelembe véve az előző évi befejezetlen beruházással megjelenő nyitó értéket.

I. Immateriális javak összege 2 197 E Ft. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtisztá szoftvereket 1 697 E Ft értékben, valamint az integrált szoftver újabb moduljainak bevezetéséhez szükséges – a jelenlegi nyilvántartási rendszereket és munkafolyamat átvilágításokat tartalmazó - tanulmányt 720 E Ft összegben.

II. A tárgyi eszközök állományváltozási kimutatását, benne a vagyonkezelésbe kapott eszközök összetételét és változását a **2. sz. táblázat** tartalmazza.

A tárgyi eszközök nettó értéke a mérlegforduló napon 1 419 244 E Ft volt, ez 1,6 %-kal magasabb az előző évi értéknél, mely a Téglás u. 5. BC 2016. április 13. napi aktiválásnak megfelelően.

Immateriális javak alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.	Összetétel	2016.	Összetétel	Változás
	Év		%		
Műszaki dokumentáció /munkafolyamat átvilágítása/	720	29%	500	23%	69,4%
Vagyoni értékű jogok	1804	71%	1697	77%	94,1%
Összesen	2 524	100%	2 197	100%	87,0%

Tárgyi eszközök alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015.	Összetétel	2016.	Összetétel	Változás
	Év		%		
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 185 650	85%	1 382 309	97,6%	116,6%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 899	1%	10 322	0,7%	86,7%
Befejezetlen beruházások, felújítások	185 310	13%	12 888	0,9%	7,0%
Összesen	1 394 498	100%	1 416 999	100,0%	101,6%

Évvégén a **beruházások befejezetlen állománya 12 888 E Ft**, mely a következőkből adódik:

Kéttemplom köz 8-12. tetőfelújítás	7 171 E Ft
Kéttemplomköz 14 gázberendezések, kémény felújítása	1 440 E Ft
Ügyfélszolgálati Iroda átalakítása	2 184 E Ft
Homokbánya lakóingatlan beépítése tanulmány	2 093 E Ft

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Tartós részesedések: A Kft-nek jelenleg egy társaságban, a „Kecskeméti Lapok” Kft-ben van tartós részesedése, melynek nyilvántartási értéke **12 300 E Ft**. A tulajdonban lévő 17 000 E Ft értékű törzsbetét alapján részesedése 51,83 % (1700 db / 3280 db szavazat), a társaságra többségi befolyást gyakorol.

A Kecskeméti Lapok Kft (székhely: 6000, Kecskemét, Csányi J. krt. 14.) jegyzett tőkéjének összege 2016. 12. 31-én 32 800 E Ft. eredménytartaléka veszteség, – 19 223 E Ft, 2016. dec. 31. adózott eredménye szintén veszteség.

Adott kölcsön rovaton a Kft. által a munkavállalók részére nyújtott lakásépítési, vásárlási és felújítási kölcsön mérlegforduló napon meglévő, egy éven túli lejáratú állománya szerepel **146 E Ft** értékben.

B. A forgóeszközök összértéke 2015. év vége óta 331 044 E Ft-ról, 325 186 E Ft -ra csökkent.

I. A készlet értéke 85 360 E Ft –ról, 47 516 E Ft -ra csökkent. A csökkenés oka, hogy az értékesítési célból apportba kapott ingatlanok közül a Dobby Lajos utcai (Mária hegy) ingatlanok értékesítésre kerültek. A készletekből az anyagok értéke 39 669 E Ft, befejezetlen készletként 6 518 E Ft növekményt számoltunk el, az áruk között 1 329 E Ft-ot tartunk nyilván.

II. Követelések összege mérleg fordulónapon 72 544 E Ft, melyből a vevők 87,5%-ot képviselnek.

A vevőállomány értéke a mérlegben 63 500 E Ft, ez jelentős 69,83 %-os csökkenést mutat az előző évhez képest. A mérleg szerinti összeg tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

VEVŐ ÁLLOMÁNY ALAKULÁSA

Részletezés fő vevőcsoportok szerint		2015.12.31	2016.12.31	%
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	96 337	96 165	99,8%
	Elszámolt értékvesztés lakosság	26 077	49 622	190,3%
	Lakossági vevőállomány	70 260	46 543	66,2%
2.	Bruttó üzletek vevőállomány	7 401	11 183	151,1%
	Elszámolt értékvesztés közület	1 703	4 327	254,1%
	Üzlet vevőállomány	7 633	6 856	89,8%
3.	Bruttó intézmény karbantartási vevőállománya	56 912	750	1,3%
	Ebből átalánydíjas Profi Komfort Kft	40 733	0	0,0%
	Ebből vállalkozási munkák	10 237	0	0,0%
	Elszámolt értékvesztés intézmény karbantartás	0	0	0,0%
	Intézmény karbantartás vevőállomány	56 912	750	1,3%
4.	Bruttó vevőállomány vagyonkezelésbe vett földterületekre	2 970	8 930	300,7%
	Elszámolt értékvesztés vagyonkezelésbe vett földterületek	513	1 339	261,0%
	Vagyonkezelésbe vett földterületek vevőállománya	2 457	7 591	309,0%
5.	Bruttó vevőállomány önkormányzat részére végzett lakásfelújításokra	2 520	0	0,0%
	Elszámolt értékvesztés Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások	0	0	0,0%
	Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások vevőállománya	2 520	0	0,0%
6.	Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	8 379	1 760	21,0%
	Ebből Társasházaknak számlázott közös képviseleti díj	355	754	212,4%
	Ebből KMJV Önkormányzatnak számlázott	7 789	0	0,0%
	Ebből egyéb számlák	235	1 006	428,1%
	Elszámolt értékvesztés	0	0	0,0%
	Egyéb tevékenység vevőállománya	8 379	1 760	21,0%
7.	Bruttó vevőállomány ingatlan értékesítéshez kapcsolódóan	0	0	0,0%
	Elszámolt értékvesztés	0	0	0,0%
	Egyéb vevőállománya	0	0	0,0%
1.-7.	Bruttó vevőállomány összesen	174 519	118 788	68,1%
	Elszámolt értékvesztés összesen	28 293	55 288	195,4%
	Mérleg szerinti vevőállomány összesen	146 226	63 500	43,4%

A lakossági és üzlet bérlők kintlévőségei jelentősen csökkentek az előző évhez viszonyítva.

A bérlemény vevőállományára elszámolt értékvesztés 2016. év végéig 55 288 E Ft. Évközben értékvesztés elszámolására nem kerül sor.

A lakossági vevőállomány nettó összege 33,8%-kal, jelentősen csökkent, mivel a lakossági vevőkre 2016. évben elszámolt értékvesztés összege 23 545 E Ft volt, így az üzleti év végéig erre a bruttó 96.165 E Ft állományra kimutatott összes értékvesztés 49 622 E Ft.

Az üzletágazat vevő kintlévősége is 10,2%-os csökkenést mutat, a 2016. évi 2 624 E Ft-os értékvesztés elszámolás hatására.

A 63.500 E Ft nettó vevőállománynak 69 %-a 1 éven túli lejárt követelés (43.958 E Ft), melynek beszedésére kiemelkedő figyelmet fordítva is várható, hogy később további értékvesztés elszámolása lehet szükséges.

124

Egyéb követeléseként 9 044 E Ft-ot tartunk nyilván.

Ebből adott előleg 5 591 E Ft, munkavállalókkal szembeni követelés 55 E Ft, rövid lejáratú kölcsön 75 E Ft mely a dolgozónak adott lakásépítési kölcsön következő évi törlesztő részletének átvezetése, továbbá különféle egyéb követelések közül társasház felújítási alap 5 699 E Ft, valamint adó túlfizetés 2 563 E Ft.

IV. A pénzeszközök fordulónapi értéke 205 126 E Ft, az előző évi értékhez képest több mint duplájára emelkedett. Likviditáspolitikánk alapelve, hogy az ágazati feladatokból realizálódó pénzügyi bevételek fedezetet teremtsenek a szükséges üzemeltetési költségek finanszírozására. A befolyó bevételek szigorú heti kontrollja, és fizetendő költségek ütemezésének megújítása következtében kedvezőbben alakult a likvid pénzáramok keletkezése. A felhalmozódott pénzkészlet fedezetet képez a tulajdonosi elvárásoknak megfelelő városfejlesztési stratégiai beruházások előkészítésére.

C. Az aktív időbeli elhatárolások értéke 2 580 E Ft. Az adatok részletezését a **3/a. számú táblázat** tartalmazza. A bevételek aktív időbeli elhatárolása soron előző évhez képest jelentős változást okoz, hogy az intézménykarbantartási tevékenység ellátása 2016. augusztus 31-én megszűnt, így a november, december havi időszakra nem jelenhet meg a járó bevételek között tétel.

Források, passzívák

D. A saját tőke 2016. év végi záró értéke 0,07 %-os kis mértékű emelkedést mutat 1 059 139 E Ft -ról 1 066 932 E Ft -ra emelkedett a 2016. évi adózás utáni eredmények köszönhetően.

I. A jegyzett tőke 778 990 E Ft. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonosként 353/2013. (XII.19) határozatában 2014.01.01.-i időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. A törzstőke felemelésének célja, hogy az ingatlanok hasznosításából származó pénzügyi forrásokból a KIK-FOR Kft. a Téglás u. 5. szám alatti épület felújításához szükséges önerőt biztosítani tudja. Téglás u. BC épület aktiválására 2016. április 13-án került sor - *a szakhatóságok által kiállított engedélyeket követően* - a használatba vételi engedéllyel összhangban.

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

IV. Az eredménytartalékban a Kft. megalakulásától 2016. december 31-éig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek.
Az eredménytartalék 2016. december 31-én 197 753 E Ft.

V. A lekötött tartalék összege 54 877 E Ft, mely tartalmazza egyrészt a vagytonkezelésbe kapott ingatlanok MötV 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összegű visszapótlási kötelezettségét 300 E Ft értékben, másrészt a DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplom köz projekt értékcsökkenés arányos még el nem számolt összegét 54 877 E Ft értékben.

VII. Az adózott eredmény: 7 793 E Ft.

A saját tőke alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2015	Összetétel %	Tárgy év 2016	Összetétel %	Változás %-a
I. Jegyzett tőke	778 990	73,5%	778 990	73,0%	100,0%
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)					
III. Tőketartalék	27 519	2,6%	27 519	2,6%	100,0%
IV. Eredménytartalék	172 496	16,3%	197 753	18,5%	114,6%
V. Lekötött tartalék	55 768	5,3%	54 877	5,1%	98,4%
VI. Értékelési tartalék					
VII Adózott eredmény	24 366	2,3%	7 793	0,7%	32,0%
Összesen	1 059 139	100,0%	1 066 932	100,0%	100,7%

F. Kötelezettségek: értéke az előző évhez képest 14,4 %-kal csökkent, melyből a hosszú lejáratú kötelezettségek 68,8%-os arányt képviselnek.

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Társaságunk Kölcsönszerződést kötött 2014. évben az OTP BANK Nyrt.-vel 237 000 E Ft összegben. A kölcsön futamideje dátuma 2023. április 28. napja, változó kamatozású:

A Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan beruházás finanszírozásához 2014. évben fejlesztési hitelt vettünk igénybe, 115 804 E Ft értékben. 2015. évben további 34 290 E Ft összeget 2016. évben a beruházás befejezés finanszírozásához 86 906 E Ft igénybe vett hitel növelte és 2016. április 29. napjától kezdően - a Kölcsönszerződésben foglalt visszafizetési ütemezésnek megfelelő - 21 400 E Ft tőketörlesztés csökkentette a hitel állományát. A 2016. év végi záró állomány értéke így 215 600 E Ft, melyből 34 000 E Ft a következő évi törlesztő részlet éves összege átsorolásra került a rövid lejáratú hitelek közé, így a mérlegsoron 181 600 E Ft összegű beruházási és fejlesztési hitel szerepel.

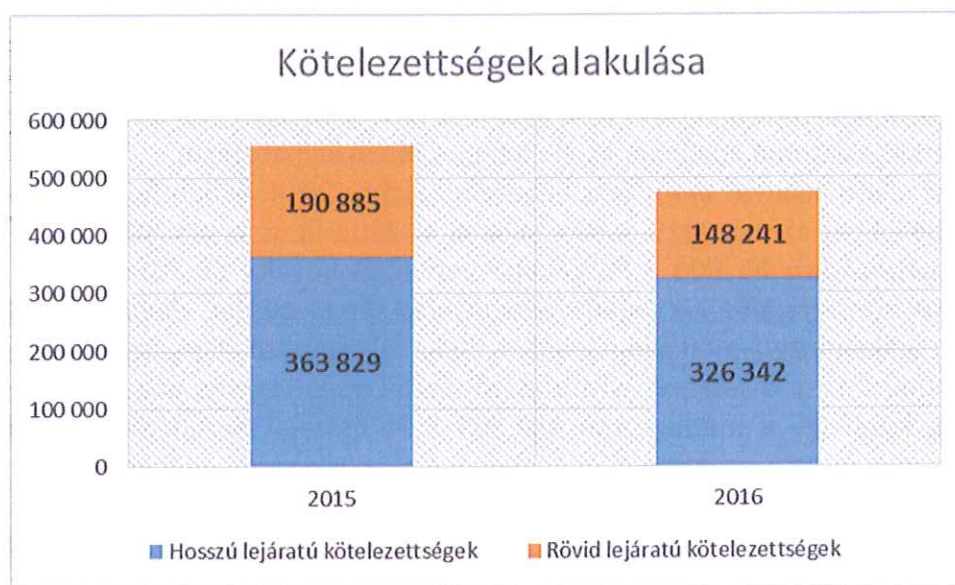
A Kölcsönszerződés biztosítékeként jelzálogjog bejegyzése a 1144 hrsz. és a 21920/3 hrsz. ingatlanok kerültek.

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel az éven túli biztosítékok összege 7 376 E Ft és a vagyongazdálkodásra átadott földterületek és egyéb ingatlanok értéke 137 366 E Ft értékben. E tétel az önkormányzattal szemben nyilvántartott vagytonkezelési kötelezettség. 2016. december 31. napi fordulóra vonatkozóan a nyilvántartott ingatlanok értéke egyeztetésre került. Így társaságunk nyilvántartásában is az önkormányzat ingatlanvagytonkataszteri nyilvántartásának megfelelő értéken szerepel.

Kötelezettségek alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2015.	Összetétel %	Tárgy év 2016.	Összetétel %	Változás %-a
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0		
Beruházási és fejlesztési hitelek	239 535	43,2%	181 600	38,3%	75,8%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	124 294	22,4%	144 742	30,5%	116,5%
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	363 829	65,6%	326 342	68,8%	89,7%
Rövid lejáratú kölcsönök		0,0%			
Rövid lejáratú hitelek	25 800	4,7%	34 000	7,2%	131,8%
Vevőktől kapott előleg					
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	49 028	8,8%	17 162	3,6%	35,0%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	116 057	20,9%	97 079	20,5%	83,6%
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	190 885	34,4%	148 241	31,2%	77,7%
Összesen	554 714	100,0%	474 583	100,0%	85,6%



III. Rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki a kötelezettségek 31,2 %-át, melynek a bázisévhez viszonyított összege 38 244 E Ft-tal csökkent.

Rövid lejáratú hitelek 2017. évi összege 34 000 E Ft, a beruházási hitel törlesztése negyedévente esedékes részleteit tartalmazza.

A szállítói kötelezettségek értéke 17 162 E Ft, mely 35,2 %-a a bázisidőszaki értéknek, mely jelentős csökkenés. 2015. évben kezdődő kedvező folyamat 2016. évben tovább folytatódott. A kialakult kedvező likviditási helyzet lehetővé tette a szállítói állomány növekvő mértékű kiegyenlítését. A számlák kifizetése határidőre megtörtént. A szállítókkal a fordulónapi egyeztetések megtörténtek. Cégünknek határidőn túli szállítói tartozása nincs.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek: e soron szereplő összegek a fordulónapon fennálló, december 31. napi forduló napot követő esedékességű adótartozások, melyeket az esedékességi határidőig kiegyenlítettünk.

adatok eFt-ban

Megnevezés	2015. év	Megoszlás %-ban	2016. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
ÁFA kötelezettség	33 076	28,5%	6 755	7,0%	20,4%
XII. havi munkabér munkavállalók részére	13 518	11,6%	0	0,0%	0,0%
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	15 825	13,6%	19 255	19,8%	121,7%
Egyéb adók	5 203	4,5%	345	0,4%	6,6%
Bérbe adott üzletek által fizetett biztosíték	32 044	27,6%	34 486	35,5%	107,6%
Lakásbérlők által fizetett óvadék	12 709	11,0%	24 714	25,5%	194,5%
Egyéb kötelezettség	3 682	3,2%	11 524	11,9%	313,0%
Összesen	116 057	100,0%	97 079	100,0%	83,6%

A Kft-nek 2016. év végén lejárt köztartozása nem volt.

A Kft. vezetése 2016. évben sem vállalt kezességet, vagy más, nem említett kötelezettséget. A társaságnak garanciális és környezetvédelmi kötelezettsége sincs.

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

G. Passzív időbeli elhatárolások állománya 223 532 E Ft. Az adatok részletezését a 3/b. sz. táblázat tartalmazza.

A bevételek passzív időbeli elhatárolása soron szerepel 2016. december 31.-én 89 126 E Ft, melyből a bérlő kijelölési jog további 4 évre elhatárolt összege 65 M Ft.

Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 35 938 E Ft.

A halasztott bevétel sor tartalmaz 98 468 E Ft-ot, mely a beruházásokra elnyert pályázati támogatások későbbi évekre elhatárolt összege. Ennek bevételként történő elszámolása a beszerzett eszközök értékcsökkenésével arányosan történik meg.

DAOP-5.1.2/C-09-2F-2011-0001 Rákóczi úti projekt mérleg forduló napi értéke: 43 890 E Ft.

DAOP-5.2/C-14-K2-2014-0001 Kéttemplom-köz üzletek portálfelújítása, tető és homlokzat felújítások projekt mérleg forduló napi értéke: 54 578 E Ft.

Jelzálogjoggal terhelt kötelezettségek, támogatások

DAOP-5.1.2/C-09-2F-2011-0001 Rákóczi út-Vasútkert revitalizációja projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 47.785 E Ft

Biztosíték: 4120/A/2 hrsz. ingatlan, 4122/a/2 hrsz. ingatlan, 4127/A/2/A/1 hrsz. ingatlan

DAOP-5.2/C-14-K2-2014-0001 Kéttemplomköz üzletek portál és tetőfelújítása projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 56 992 E Ft

Biztosíték: 480/5 hrsz. ingatlan,

128

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

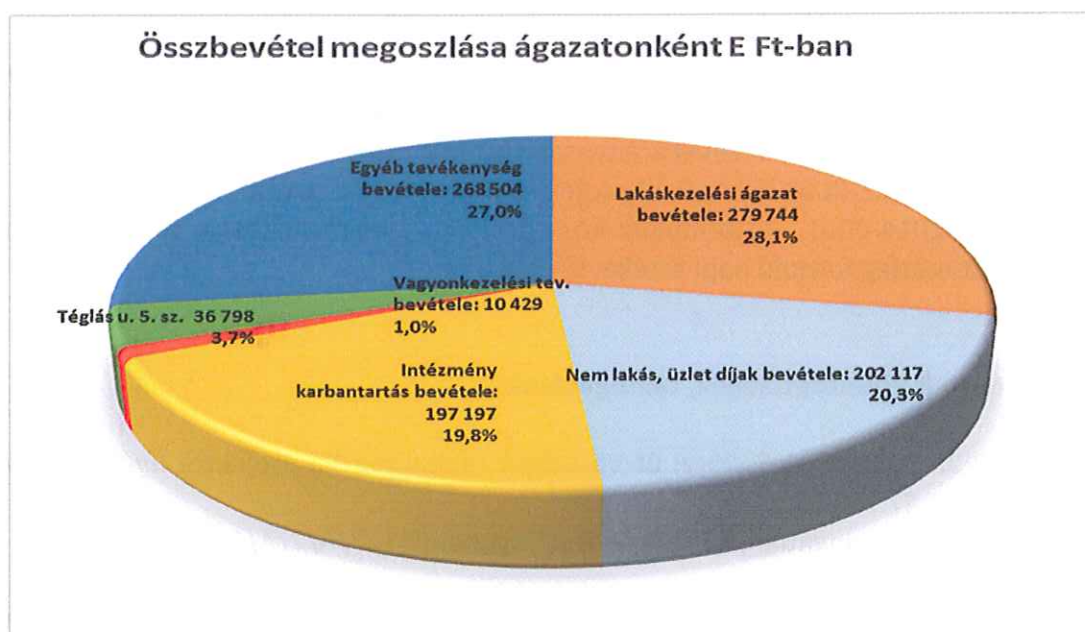
Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások (a jegyzett tőke 10 %-át meghaladó tételek)

A kft. kizárólagos tulajdonában álló a Kecskemét belterület, 21920/3 hrsz. alatti, Téglás utca 5. szám alatt lévő ingatlanból a „B” és „C” jelölésű lépcsőházakban található 40 lakás vonatkozásában öt éves határozott időtartamra, ellenérték fejében átruházta azt a jogot, hogy a lakások magánszemélyeknek való bérbeadása tekintetében Bérelő személyét a szerződő fél meghatározza (bérelő kijelölési jog). Az értékesítésből 75 000 E Ft bevétele keletkezett, melyből a tárgy évi bevétel 10.000 E Ft volt.

2014.01.01-én apportba kapott ingatlanokból 2016. május 10-én a Domby Lajos u. 10576/187, 10576/312, 10576/314 helyrajzi számú telkek értékesítésre kerültek.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések

Az **értékesítés összbevétele** 2016. évben **994 789 E Ft**, 2015. évhez képest 9,1 %-kal csökkent. Ennek legfőbb oka, hogy az intézménykarbantartási ágazat árbevétele 42,6 %-kal kevesebb mértékben realizálódott. 2016. évben az intézménykarbantartási szolgáltatás 2016. szeptember 1-jétől megszűnt, újabb szerződés kötésére sor nem került. Árbevétel fentiek hatására sem átalánydíjas szolgáltatási tevékenységből, továbbá továbbszámolt anyagfelhasználásból sem származott. Ehhez kapcsolódóan az oktatási és intézmények felújítási-kivitelezési tevékenységeire sem kérték fel a céget. Ez a tervezetthez képest további árbevétel elmaradást generált.



I. **Értékesítés nettó árbevétele: 902 797 E Ft**, mely 8,2%-os csökkenés a bázis évhez képest.

II. **Aktívált saját teljesítmények értéke:** - 13 577 E Ft, saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 8 149 E Ft, az értékesítési célból kapott ingatlanok állományváltozása - 21 996 E Ft.

III. **Egyéb bevételek**

2016. évben 91 991 E Ft egyéb bevétele keletkezett a Kft-nek, mely 11,1%-kal csökkent a bázisévhez képest. A csökkenés fő oka, hogy 2016. évben nem történt a bázisévihez hasonló volumenű ingatlan értékesítés.

Egyéb bevételek alakulása

Megnevezés	Összeg		Index %-ban bázishoz
	2015. évi	2016. évi	
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	92 391	105	0,1%
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	11 922	33 727	282,9%
Törölt építményadók bevétele	4 309	0	0,0%
Késedelmi kamat címén kapott összeg	559	10	1,8%
Kártérítés címén kapott összeg	6	12 374	
Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke	2 900	1 963	67,7%
Bogács idegenforgalmi adó bevétele	205	173	84,4%
Értékvesztés visszaírás		451	
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	4 655	6 519	140,0%
Munkaerőpiaci támogatás	3 043	3 660	120,3%
DAOP pályázatok Écs arányos visszaírása *	1 612	2 083	129,2%
Működési támogatás lakástüzeltemeltetés kibővülő feladatai miatt	3 595	51 189	1423,9%
Egyéb bevételek	112 563	91 991	82,9%

* 2015. évben a rendkívüli bevételek részét képezte.

IV. **Anyagjellegű ráfordítások** összege: 526 802 E Ft, ez 17,0 %-kal alacsonyabb a 2015. bázisévinél. Legfőbb tétele 305 917 E Ft értékben az igénybevett szolgáltatások értéke, mely az önkormányzati tulajdonú lakó ingatlanok felújítási feladatainak ellátásához 112 141 E Ft, valamint egyéb tevékenység ágazat feladat ellátáshoz igénybe vett szolgáltatásokat tartalmazza 89 525 E Ft értékben.

Igénybevett szolgáltatások költségeinek ágazati részletezése

64

Ágazat	Összeg	adatok E Ft-ban
		Megoszlás %-ban
Lakáskezelési ágazat	112 141	36,7%
Nem lakás, üzlet bérbeadási tevékenység	22 209	7,3%
Intézmény karbantartási tevékenység	28 690	9,4%
Vagyonkezelési tevékenység	6 373	2,1%
Téglás u. 5. sz. bérbeadási tevékenység	2 982	0,97%
Egyéb tevékenység	89 525	29,3%
Központi általános költség	43 997	14,4%
Összesen	305 917	100,0%

- V. **Személyi jellegű ráfordítások:** a bérköltség 250 928 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 18 246 E Ft és a bérjárulékok 71 371 E Ft együttes összege. Részletezését a Tájékoztató Kiegészítések szakasz tartalmazza.
- VI. **Értékcsökkenési leírás** összege 36 146 E Ft, ez az előző évihez képest 8,6%-kal emelkedett. Az lineáris amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.
- VII. **Egyéb ráfordítások** összege 60 119 E Ft, a korrigált bázisévi szinthez képest 20,1 %-kal csökkent.
- A) **Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:** a korrigált 32 775 E Ft-ról (az átrendezést megelőző 31 520 E Ft-ról) 17 600 E Ft-ra csökkent, mely 46,3 %-os (44,2%-os) csökkenés.
- B) **Pénzügyi műveletek eredménye:** - 5 914 E Ft
- VIII. **Pénzügyi műveletek bevételeinek** értéke összesen: 470 E Ft. A lekötött betétek után realizált kamatok értéke.
- IX. **Pénzügyi műveletek ráfordításainak** értéke: 6 384 E Ft, mely az OTP Bank NYrt-től felvett hosszú lejáratú hitel 2016. évi kamata.
- C) **Adózás előtti eredmény:** 11 686 E Ft.
- X. **Adófizetési kötelezettség:** 3 893 E Ft.
- XI. **Adózott eredmény:** 7 793 E Ft.

Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2016. évi 7 793 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és abból a Társaság az üzletvagyon ingatlan állományának beruházásait finanszírozza.

CASH FLOW kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A cash flow kimutatás – **az 4. sz. táblázat szerint** – tükrözi a Kft. finanszírozási szerkezetét, a finanszírozás forrásait, valamint a képződött pénzeszközök felhasználását.

2016. évben 112 983 E Ft pénzeszköz növekedés következett be a 2015. december 31-i állományához képest.

A működési cash flow értéke 2016. évben 145 413 E Ft volt. Legfontosabb összetevőként a saját tulajdonú 40 db bérlakáshoz kapcsolódó 75 000 E Ft bérlőkijelölési jog pénzügyileg is realizált értéke okozott igen kedvező változást. Továbbá pozitívként kiemelendő tényező, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó vevőállomány csökkent a 2015. december 31-i értékhez képest.

Az előző év időszakában a Kft. kiemelkedő eredményt realizált, melynek hatására pozitív cash-flow termelésére volt képes. A 2016. évi szokásos tevékenységből származó kedvezőtlen pénzeszköz változás legfőbb oka, hogy a bázis időszakhoz képest a korrigált adózás eredmény több, mint negyedére csökkent. Kedvezőtlenül hatott továbbá a pénzállományra a szállítói tartozások fokozott mértékű rendezése.

A befektetési cash flow értéke 2016. évben -155 197 E Ft, -155 302 E Ft értékben hatott csökkentőleg a befektetett eszköz beszerzés a pénzállományra, értékesítés 105 E Ft értékben történt.

A finanszírozási cash flow értéke 2016. évben 122 767 E Ft. A pénzeszköz állományt a 86 906 E Ft-os beruházási hitel felvétele növelte jelentős mértékben, valamint 51 189 E Ft értékű véglegesen kapott lakásbérbeadási jogok végrehajtásához kapcsolódó támogatás és 3 660 E Ft a közfoglalkoztatottak alkalmazása során elnyert munkaerőpiaci támogatás. Csökkentőleg hatott 21 400 E Ft értékben a Téglás u. 5. szám alatti ingatlan beruházáshoz felvett hitel tőketörlesztő részlete.

III. A tájékoztató jellegű kiegészítések

Létszámhelyzet

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	adatok E Ft-ban		
		Bérfizetés (Bruttó)	Személyi jellegű kifizetés	Bér-járulékok
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás				
Fizikai	43	98 560	7 125	26 140
Szellemi	38	135 886	9 901	41 404
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás				
Fizikai	4	4 480	461	945
Szellemi	3	5 285	435	957
További munkaviszonyban állók	2	2 391	324	706
Állományba nem tartozók (FB tag, megbízási jogviszony)		4 326		1 219
Foglalkoztatottak összesen	90	250 928	18 246	71 371

A tárgyévi átlagos statisztikai állományi létszám 90 fő. A statisztikai létszám összetétele: 54,4 %-a fizikai dolgozó, 45,5 %-a szellemi foglalkozású.

Az ügyvezető, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti évre járó járandóságainak összege 2016. üzleti évre vonatkozóan

Ügyvezető díjazása <i>(bruttó)</i>	14 123 000 Ft
Könyvvizsgáló díjazása <i>(nettó)</i>	2 040 000 Ft
Felügyelő bizottság díjazása 5 fő <i>(bruttó)</i>	3 840 000 Ft

2016. évi környezetvédelmi információk

A Kft 2016. évben is betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat.

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

A talajterhelési díj bevallása és megfizetése megtörtént.

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

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

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

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	l	0	80 980	80 980	0

A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2016. évben 895 E Ft.

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

Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére semmilyen kölcsön, előleg juttatására 2016. évben nem került sor. Vezető tisztségviselők közül 1 fő részére történt 550 E Ft összegű előleg fizetés, mely az üzleti évben 6 hónap alatt 92,5 EFt/hó összegben visszafizetésre került.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A beszámolási évben az előző éveket érintő hatósági ellenőrzés számottevő hibát nem tárt fel.
- A Kft. ellen peres ügy nincs folyamatban.
- A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége, valamint a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettsége nem jelentős összegű.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége.
- A Kft-nek függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs.

27

Összegzés

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

A társaságnál 2016. évben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Számottevő hiányosságot sem a tulajdonosi ellenőrzés, sem hatóság nem állapított meg.

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

A Kiegészítő melléklet és az Üzleti jelentés csatolt táblázatai a Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazzák, és valós képet mutatnak a Kft. 2016. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

Kecskemét, 2017. február 28.



Minda Imre László
Ügyvezető Igazgató

Táblázatok
a 2016. évi kiegészítő melléklethez

1. számú táblázat - Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. számú táblázat - Tárgyi eszközök és immateriális javak állományváltozása
3. számú táblázat - Az aktív és passzív időbeli elhatárolások (3/a és 3/b)
4. számú táblázat - Társasági adó elszámolása
5. számú táblázat - Cash flow kimutatás
6. számú táblázat - A 2015. évi C. törvénnyel megállapított mérleg séma a 2016. évre vonatkozóan
7. számú táblázat - A 2015. évi C. törvénnyel megállapított eredménykimutatás séma a 2016. évre vonatkozóan

Vagyoni helyzet, tőke struktúra, likviditás alakulását jelző mutatók

Sorsz.	Mutató megnevezése	Számítás módja	2015.		2016.		Változás	Értékelése
1.	Tőke hatékonyság (ROE)	Adózott eredmény Saját tőke	1 059 139	2,3%	1 066 932	0,7%	30,4%	csökkent
2.	Eszköz hatékonyság (ROA)	Adózás előtti eredmény Eszközök összesen	1 765 971	1,6%	1 765 047	0,7%	40,9%	csökkent
3.	EBITDA	Üzemi eredmény+écs	66 046		53 746		81,4%	csökkent
4.	Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke Jegyzett tőke	778 990	136,0%	778 990	137,0%	100,7%	kissé emelkedett
5.	Tőke szerkezet	Idegen tőke Összes forrás	1 765 971	31,4%	1 765 047	26,9%	85,7%	csökkent
6.	Élőmunka termelékenység	Nettó árbevétel	94	10 457	88	10 259	98,1%	kissé romlott
7.	Likviditási gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök		49,4%	148 241	138,4%	280,2%	jelentősen javult
8.	Adósságfedezeti mutató	Követelések		82,3%		48,9%	59,4%	csökkent

1.számú táblázat

Tárgyi eszközök, immateriális javak állományváltozása

2016. év

Mérleg 05-11-12-13-16. sora

adatok EFT-ban

Megnevezés	Nyitó állomány	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány 2016.12.31.
		Aktiválás tárgyévi ÉCS	Egyéb növ.	Értékesítés kivezetés	Egyéb	
Bruttó érték						
Immateriális javak	11 172	881			247	11 806
Ingtatlanok	896 568	21 169			4 672	913 065
Apportba kapott ingatlanok	26 700		461			27 161
Téglás A Földterület	17 160					17 160
Téglás A lépcsőház	160 313					160 313
Téglás B,C földterület	34 320					34 320
Téglás B,C lépcsőház	0	294 979				294 979
Téglás u.5.parkoló	0	478				478
Kerékpártároló	0	3 237				3 237
Vagyonkezelésbe átvett földterület	222 319				94 057	128 262
Vagyonkezelésbe átvett ingatlanok	11 801	0				11 801
Idegen ingatlan felújítása	2 029					2 029
Műszaki gépek, berendezések	68 493	3 107		1 375	275	69 950
Egyéb berendezések, felszerelések	47 705	4 078		32	805	50 946
Beruházások	185 310				180 362	4 948
Felújítás	0	29 272			21 332	7 940
Bruttó érték összesen	1 683 890	357 201	461	1 407	301 750	1 738 395
Elszámolt értékcsökkenés						
Immateriális javak	8 648	1 207			247	9 608
Ingtatlanok	176 791	17 632			1 195	193 228
Apportba kapott ingatlanok	1 418	485				1 903
Téglás A Földterület	0					0
Téglás A lépcsőház	4 589	3 854				8 443
Téglás B,C földterület	0					0
Téglás B,C lépcsőház	0	3 756				3 756
Téglás u.5.parkoló	0	40				40
Kerékpártároló	0	41				41
Vagyonkezelésbe átvett földterület	0				0	0
Vagyonkezelésbe átvett ingatlanok	2 761	236				2 997
Idegen ingatlan felújítása	1	40				41
Műszaki gépek, berendezések	56 594	4 684		1 375	275	59 628
Egyéb berendezések, felszerelések	36 065	4 251		32	818	39 466
Beruházások	0				0	0
Felújítás	0	0			0	0
Értékcsökkenés összesen	286 867	36 226	0	1 407	2 535	319 151
Nettó érték						
Immateriális javak	2 524	-326	0	0	0	2 198
Ingtatlanok	719 777	3 537	0	0	3 477	719 837
Apportba kapott ingatlanok	25 282	-485	461	0	0	25 258
Téglás A Földterület	17 160	0	0	0	0	17 160
Téglás A 20 db lépcsőház (lakóingatlan)	155 724	-3 854	0	0	0	151 870
Téglás B,C földterület	34 320	0	0	0	0	34 320
Téglás B,C lépcsőház (lakóingatlan)	0	291 223	0	0	0	291 223
Téglás u.5.parkoló	0	438	0	0	0	438
Kerékpártároló	0	3 196	0	0	0	3 196
Vagyonkezelésbe átvett földterület	222 319	0	0	0	94 057	128 262
Vagyonkezelésbe átvett ingatlanok	9 040	-236	0	0	0	8 804
Idegen ingatlan felújítása	2 028	-40	0	0	0	1 988
Műszaki gépek, berendezések	11 899	-1 577	0	0	0	10 322
Egyéb berendezések, felszerelések	11 640	-173	0	0	-13	11 480
Beruházások	185 310	0	0	0	180 362	4 948
Felújítás	0	29 272	0	0	21 332	7 940
Nettó érték összesen	1 397 023	320 975	461	0	299 215	1 419 244

Aktív időbeli elhatárolás

2016. December 31-én

Mérleg 57-58. sor

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg		Index %-ban bázishoz
	2015. év tény	2016. év tény	
Áramdíj, bérleti díj, gázdíj, szolgáltatási díj	0	587	
Intézmények általánydíjas karbantartási díja	21 645	0	0,0%
Karbantartás	100	0	0,0%
Apákat megillető pótszabadság	47	0	0,0%
Közfoglalkoztatottak támogatása	205	0	0,0%
Vagyonkezelési tevékenység II.-IV.név.	2 807	0	0,0%
Megbízási díj Homokbánya	0	1 660	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	24 804	2 247	9,1%
Előfizetési díjak	292	286	97,9%
Biztosítások	180	35	19,4%
Bérleti díj beszámítása	0	12	
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	472	333	70,6%
Aktív időbeli elhatárolás összege	25 276	2 580	10,2%

3/b. számú táblázat

Passzív időbeli elhatárolás

2016. December 31-én

Mérleg 107-108-109. sor

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg		Index %-ban bázishoz
	2015. év tény	2016. év tény	
Költségalapú bérlekások lakbér elhatárolása	12 030	13 319	110,7%
Téglás u.5.bérbeadása során egyösszegű befizetések	3 930	4 393	111,8%
Téglás u.5/BC .bérlelőkijelölési jog	0	65 000	
Közmű kiépítése		6 413	
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	15 960	89 125	558,4%
Áram számlák	892	976	109,4%
Vízdíj	2 733	2 342	85,7%
Gázdíj	4 261	5 333	125,2%
Közös költség	310	0	0,0%
Postaköltség	283	228	80,6%
Takarítás díja	1 252	917	73,2%
Gondnoki feladat, ügyintézés díja	132	132	100,0%
Vagyonkezelési tevékenység díja	450	450	100,0%
Adatfeldolgozás, másolás	70	27	38,6%
Bérleti díj	0	76	
Ügyvédi díj	1 275	420	32,9%
Biztonsági szolgálat díja	1 238	697	56,3%
Karbantartási költség	339	553	163,1%
Telefon, internet, LIBRA használat	308	132	42,9%
Könyvvizsgálat díja	340	340	100,0%
Homokbánya lakbér	4 393	4 610	104,9%
Műszaki vezetés	661	0	0,0%
Visszterhes vagyonátruházási illeték Bocskai 17.garázs	80	0	0,0%
Vagyongazdálkodási modul	882	0	0,0%
Munkavédelmi szolgáltatás	90	90	100,0%
Szemét és értékszállítás		29	
Hirdetés		20	
Energetikai tanúsítvány		1 091	
Egyéb szolgáltatások		2 057	
Prémium + járulék	15 619	15 418	98,7%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	35 608	35 938	100,9%
Rákóczi út 18,20,26 projekt	44 845	43 890	97,9%
Kéttemplomkőz projekt	55 705	54 578	98,0%
Halasztott bevételek	100 550	98 468	97,9%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	152 118	223 531	146,9%



**Társasági adó elszámolása
2016. év**

adatok E Ft-ban

Adózás előtti eredmény: 11 686

Adóalapot módosító tételek**2.) Növelő tételek**

Sztv. szerinti ÉCS	36 147
Terven felüli értékcsökkenés	66
Kivezetett eszköz Sztv. Szerinti könyv szerinti értéke	2 813
Várható kötelezettségre, jövőbeni költségre képzett céltartalék	0
Jogerős határozatban megállapított bírság, késedelmi pótlék	25
Nem behajthatatlan, de elengedett követelés (kivéve a magánszemély v. nem kapcsolt fél részére elengedett)	0
Követelésre elszámolt értékvesztés	27 446
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként elszámolt összeg	1 291
Egyéb (nem a vállalkozás érdekében felmerült ráfordítás)	0
Növelő tételek összesen	67 788

1.) Csökkentő tételek

Társasági adótörvény szerinti értékcsökkenési leírás, eszközkievetés	37 226
Kivezetett eszköz nettó értéke	2 813
Értékvesztés visszaírása	385
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként	0
Adomány igazolt összege	116
Csökkentő tételek összesen	40 540

Társasági adóalap 38 934

Társasági adófizetési kötelezettség alapja 10 %-os sáv	3 893
Társasági adófizetési kötelezettség	3 893
Befizetett előlegek	6 167
TAO Túlfiz.	2 274
Adózott eredmény	7 793

**Cash flow kimutatás
2016. év**

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015. év Tény	2016. év Tény
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)	-20 830	145 413
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	28 599	-45 327
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	33 271	36 146
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás vevő ±	11 861	26 995
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-70 612	2 708
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-73 297	-31 866
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	55 948	-19 714
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	20 861	71 414
9. Vevőkövetelés változása ±	-15 494	55 731
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	-6 000	30 523
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-1 734	22 696
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-4 233	-3 893
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)	-98 634	-155 197
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-191 025	-155 302
15. Befektetett eszközök eladása +	92 391	105
16. Kapott osztalék, részesedés +		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	86 126	122 767
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +		
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +		
19. Hitel és kölcsön felvétele +	34 290	86 906
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +	143	183
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +	54 748	57 708
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-3 055	-21 400
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -		-630
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±		
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)	-33 338	112 983



2016. éves mérleg

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015. év elfogadott	2015. év átrendezett	Index % bázishoz
a	b	c	d	f
01.	A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 18. sorok)	1 409 651	1 409 651	100,0%
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	2 524	2 524	100,0%
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok	2 524	2 524	100,0%
06.	Szellemi termékek			
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 17. sorok)	1 394 498	1 394 498	100,0%
11.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 185 650	1 185 650	100,0%
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 899	11 899	100,0%
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 639	11 639	100,0%
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	185 310	185 310	100,0%
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. - 28. sorok)	12 629	12 629	100,0%
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész.-i viszonyban álló váll.-ban			
23.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	100,0%
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész.-i viszonyban álló váll.-ban			
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	329	329	100,0%
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28.	Befektetett eszközök értékelési különbözete			
29.	B. Forgóeszközök (30. + 37. + 46. + 53. sorok)	331 044	331 044	100,0%
30.	I. KÉSZLETEK (31. - 36. sorok)	85 360	85 360	100,0%
31.	Anyagok	56 846	56 846	100,0%
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	28 514	28 514	100,0%
33.	Növendék-, hízó és egyéb állatok			
34.	Késztermékek			
35.	Áruk			
36.	Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. - 45. sorok)	153 541	153 541	100,0%
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	146 226	146 226	100,0%
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
40.	Követelések jelentős tulajdoni rész.-i viszonyban lévő váll. szemben			
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
42.	Váltókövetelések			
43.	Egyéb követelések	7 315	7 315	100,0%
44.	Követelések értékelési különbözete			
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47. - 52. sorok)			
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	Egyéb részesedés			
50.	Saját részvények, saját üzletrészek,			
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54. - 55. sorok)	92 143	92 143	100,0%
54.	Pénztár, csekkek	1 218	1 218	100,0%
55.	Bankbetétek	90 925	90 925	100,0%
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57 - 59. sorok)	25 276	25 276	100,0%
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	24 804	24 804	100,0%
58.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	472	472	100,0%
59.	Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01. + 29. + 56. sorok)	1 765 971	1 765 971	100,0%

2016. éves mérleg

MÉRLEG Források (passzívák)

"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015. év elfogadott	2015. év átrendezett	Index % bázishoz
a	b	c	d	f
61.	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sorok)	1 059 139	1 059 139	100,0%
62.	I. JEGYZETT TŐKE	778 990	778 990	100,0%
63.	I/a. Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	100,0%
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	172 496	172 496	100,0%
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	55 768	55 768	100,0%
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	24 366	24 366	
72.	E. Céltartalékok (73.- 75. sorok)			
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	Egyéb céltartalék			
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sorok)	554 714	554 714	100,0%
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (alárendelt kölcsöntőke) (78. - 81. sorok)			
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	Hátrasorolt köt.jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
79.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
80.	Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83. -91. sorok)	368 229	368 229	100,0%
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek	128 694	128 694	100,0%
87.	Egyéb hosszúlejáratú hitelek			
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89.	Tartós köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
90.	Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	239 535	239 535	100,0%
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93. - 104. sorok)	186 485	186 485	100,0%
93.	Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	Rövid lejáratú hitelek	21 400	21 400	
96.	Vevőktől kapott előlegek			
97.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	49 028	49 028	100,0%
98.	Váltótartozások			
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100.	Rövid lejáratú köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
101.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	116 057	116 057	100,0%
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (106. - 108. sorok)	152 118	152 118	100,0%
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	15 960	15 960	100,0%
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	35 608	35 608	100,0%
108.	Halasztott bevételek	100 550	100 550	100,0%
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61. + 72. + 76. + 105. sorok)	1 765 971	1 765 971	100,0%



Eredménykimutatás 2016. év
(Összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2015. év elfogadott		2015. év átrendezett	Index % bázishoz	
a	b	c	d	d	f	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	982 974		982 974	100,0%	01.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					02.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	982 974		982 974	100,0%	03.
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	17 612		17 612	100,0%	04.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 259		2 259	100,0%	05.
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	19 871		19 871	100,0%	06.
III.	Egyéb bevételek	110 955		112 567	101,5%	07.
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés					08.
05.	Anyag- és energiaköltség	158 111		158 111	100,0%	09.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	396 717		396 717	100,0%	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	12 881		12 881	100,0%	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	33 307		33 307	100,0%	12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 436		33 436	100,0%	13.
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	634 452		634 452	100,0%	14.
10.	Béreköltség	246 651		246 651	100,0%	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 885		20 885	100,0%	16.
12.	Bérfelrakások	71 190		71 190	100,0%	17.
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	338 726		338 726	100,0%	18.
VI.	Értékcsökkenési leírás	33 271		33 271	100,0%	19.
VII.	Egyéb ráfordítások	75 831		76 188	100,5%	20.
VII/a.	Ebből: értékvesztés	11 861		11 861	100,0%	21.
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	31 520		32 775	104,0%	22.
13.	(I. II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.) Kapott osztalék és részesedés					23.
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek					24.
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek					25.
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 009		1 009	100,0%	26.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					27.
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	1 009		1 009	100,0%	28.
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					29.
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					30.
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 185		5 185	100,0%	31.
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetéte, tartósan adott kölcsonök értékvesztése					32.
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					33.
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. ± 20. + 21. + 22.)	5 185		5 185	100,0%	34.
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-4 176		-4 176		35.
	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	27 344		28 599	104,6%	
	Rendkívüli bevételek	1 612				
	Rendkívüli ráfordítások	357				
	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	1 255				
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-A +-B)	28 599		28 599	100,0%	36.
X.	Adófizetési kötelezettség	4 233		4 233	100,0%	37.
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-C - X.)	24 366		24 366	100,0%	38.
	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					
	Jóváhagyott osztalék és részesedés					
	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	24 366		24 366	100,0%	39.

ÜZLETI JELENTÉS

a

Társaság 2016. évi tevékenységéről

Az Üzleti Jelentés kötelező tartalmát a 2000. évi C. törvény a számvitelről hivatkozott paragrafusai határozzák meg.

95. § (1) Az üzleti jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről - a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján - a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon.

(2) Az üzleti jelentésnek a vállalkozó üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a vállalkozó méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia.

(3) A (2) bekezdés szerinti elemzésnek tartalmaznia kell - a vállalkozó fejlődésének, teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges mértékben - minden olyan pénzügyi és ahol szükséges, minden olyan kulcsfontosságú, nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatót, amely lényeges az adott üzleti vállalkozás szempontjából.

Kecskemét Megyei Jogú Város a KIK-FOR Kft-t az önkormányzati tulajdonú lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása céljából alapította. A KIK-FOR Kft-nek megalakulása, 1993. októbere óta kiemelten fontos feladata a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges működtetése, illetve hasznosítása, továbbá a folyamatosan bővülő egyéb gazdálkodási feladatok ellátása.

Az elmúlt félévben 1423 db önkormányzati lakás, 94 üzlet és garázs kezelését, valamint 41 db társasházban 1471 db albetét (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) közös képviselőt láttuk el.

A 2016. évi működés során az előző évihez képest, több területen kell a megjelenő kihívásoknak megfelelni. 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 2016. évi feladatok ellátásának ellentételezésére. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadását, pályáztatását, az értékesítés előkészítését a KMJV Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság 8/2016. (II.15.) Etb. sz. határozatban jóváhagyott lakáshasznosítási javaslatban foglaltak szerint végzi társaságunk.

A 2015. évben megkezdett 40 db saját tulajdonú lakás kivitelezési munkái a kivitelezési szerződésben vállalt ütemezés szerint megvalósultak, a használatbavételi engedély kiadására 2016. április 14-én került sor. A 2015. januártól 20 db saját tulajdonú lakás bérbeadása, üzemeltetése, parkoló bérbeadása, így 2016. május 1-jétől 40 db lakással bővült.

A lakásokat - a Mercedes Benz Manufacturing Hungary Kft-vel kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően – az MBMH munkavállalói részére adtuk bérbe. Ingatlankezelési részlegünk hatékony munkájának köszönhetően az átadás napján zökkenőmentesen költöztek be a családok, jó partneri kapcsolatot építettünk ki legújabb bérlőinkkel.

Jelentős feladatként végeztük 2016. augusztus 31-ig az **intézménykarbantartási ágazaton** belül a közbeszerzési eljárás keretében elnyert 13 önkormányzati intézmény 146 telephelyének karbantartási tevékenységét. Ezt követően azonban az önkormányzati egészségügyi és oktatási intézmények karbantartási feladatait az intézményfenntartó saját hatáskörben végeztette. A feladatok ellátására a Szakképzési Centrummal szerződéses kapcsolatunk 2016. október 31-ig állt fenn. Fontos feladatunk volt 2016. évben is az önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása. A beruházási pályázatokon elnyert nyári felújítási munkákat kivitelezési megbízás keretében végeztük.

A tárgyi évben elláttuk az önkormányzati beépítetlen földterületek és a külterületi mezőgazdasági ingatlanok, valamint 2015. július 1. napjától egyéb ingatlanok **vagyonkezelői feladatait** a 20326-5/2015. számú vagyonkezelői szerződésnek megfelelően.

A nem lakás, üzletvagyon ágazat 2016. évi bérbeadási tevékenység ellátása során sikerként értékeli társaságunk, hogy 4 db – frekvenciált helyen elhelyezkedő, jelentős nagyságú - bérleményre hosszú távra szóló bérleti szerződést kötöttünk. Az üzletvagyon értéknövekedése célja társaságunknak, ezért a megállapodás között olyan konstrukció is szerepel, melyben az üzlet bérlője saját pénzügyi forrásból felújítja bérleményét, melyből a bérbeadói elismert rész a bérleti díjban kompenzálásra kerül. A Kft. számára is előnyös ez a konstrukció a likvid pénzeszköz kímélő megoldás miatt, valamint a felújítást követően jelentősen emelkedik a bérlemény forgalmi értéke. **Az önkormányzat 100%-os tulajdonosi hányadú társaságaként továbbra is részt veszünk Kecskemét fejlesztésében, a városrehabilitációs szakmai feladatok megvalósításában, a városi érdekű felújításokban és a kiemelt beruházásokban.**

Cégünk 2016. évi átlagos statisztikai állományi létszáma 90 fő volt.

Bevételek alakulása

A társaság 2016. évi tevékenységének összes bevétele 994 789 E Ft, mely a bázishoz képest csökkent. Ennek legfőbb oka, hogy az intézménykarbantartási ágazat árbevétele 42,6 %-kal kevesebb mértékben realizálódott. 2016. évben az intézménykarbantartási szolgáltatás 2016. szeptember 1-jétől megszűnt, újabb szerződés kötésére sor nem került. Árbevétel fentiek hatására sem általánypályázati szolgáltatási tevékenységből, továbbá továbbszámlázott anyagfelhasználásból sem származott. Ehhez kapcsolódóan az oktatási és intézmények felújítási-kivitelezési tevékenységeire sem kérték fel a céget. Ez a tervezetthez képest további árbevétel elmaradást generált.

Az összbevétel alakulására kedvezően hatott a lakáságazat 26,5%-os, valamint az üzletágazat 12,4%-os árbevétel emelkedése.

Összességében az **önkormányzati lakáskezelési ágazat** bevételei emelkedtek a legkiemelkedőbb mértékben. 26,5 %-os árbevétel növekedést realizált az ágazat a vállalkozási szerződés keretében végzett, önkormányzati lakóingatlanokat érintő felújítási munkálatok miatt. Az önkormányzati lakáskezelési ágazat éves bevétele a tavalyi év bevételét meghaladóan alakult az önkormányzattal kötött támogatási szerződés árbevételének köszönhetően is. A feladatok hatékonyabb, minőségibb ellátását, a halaszthatatlan állagmegóvó, tervszerű megelőző karbantartási munkák

megvalósítását 2011 év óta változatlan mértékű lakbér bevételből kellett finanszírozni. 2016. augusztus 1-től kis mértékben többlet fedezetet biztosít a KMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati lakások lakbéréről szóló 12/2016 (VI.30) számú önkormányzati rendelet, mely a bérleti díjak átlagos 5%-os emelését tartalmazza.

A **nem lakás, üzlet vagyon ágazat bevételei 12,4 %-kal emelkedtek**, melynek oka a megüresedett üzletek bérbeadása, valamint a tárgyalások eredményeképpen kedvező feltételekkel megújított ideális kondíciókat tartalmazó szerződések. A bérbeadás a 2015. évben bevezetett „Üzletvagyon bérbeadásának számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásáról” szóló eljárás rendben foglaltaknak megfelelően történik. Az üzlet ágazat bérbeadási tevékenysége egyéb bevétele 15 578 E Ft. Két üzlet esetében a határozott idejű szerződés idő előtti felmondása és bérlő által be nem fejezett felújítási munkálatok és az üzlethelységek rendeltetésszerű használati állapot kialakításának anyagi megváltásaként KIK-FOR Kft érvényesítette – sikeres egyeztető tárgyalás sorozatokat követően – kártérítési és kártalanítási igényét.

Egyéb tevékenység ágazat belföldi értékesítése árbevétele a bázisról a tárgy időszakra vonatkozóan 6 853 EFt-tal csökkent, főként abból adódóan, hogy az apportba kapott ingatlan értékesítésére nem került sor az elmúlt év szerinti mértékben, a Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan fejlesztés önerő fedezete már korábban rendelkezésre állt. Összességében az ágazat 28,5 %-kal kevesebb árbevételt realizált.

Az intézménykarbantartási tevékenység árbevétele 57,4 %-a a bázis évinek. A csökkenés egyik oka, hogy az átalánydíjas tevékenység ellátását társaságunk - a bázisidőszaki teljes évhez képest - a Konzorciumi szerződés megszűnése miatt nyolc hónap időtartamban végezte. Továbbá kevesebb számú és kisebb mértékű árbevételt biztosító megbízás keretében történt a karbantartási divízió vállalkozási-intézményfelújítási tevékenysége. Társaságunk végezte többek között oktatási intézmények tetőszigetelését, nyílászáró cseréit, festési munkálatait, idősek otthona vizes blokk felújítását, nyílászáró cseréjét, valamint egy irodaépület audio-vizuális tanácstermének kábelezési, burkolat helyre állítási munkáit.

A vagyonezelési tevékenység bevételei 57,2%-kal emelkedtek az előző év bevételéhez képest, melynek fő oka a vagyonezelésbe kapott irodák bérbeadásából származó bevétel, valamint az önkormányzattól megbízási díjként kapott bevétel emelkedése. A haszonbérbeadás bevételei, felmerülő költségei vizsgálata alapján megállapítható, hogy az ágazat 2016. évi bevételei a felosztott közvetett költségekre is fedezetet biztosítanak.

A saját tulajdonú lakáskezelési ágazat bérbeadási tevékenységének dinamikus viszonyzáma is emelkedést mutat. Bázishoz képest majdnem kétszeresére növekedett az árbevétel, melynek oka, hogy 2016. május 1-jétől bérbeadásra került a Téglás u. 5. szám B és C lépcsőházakban megvalósított 40 db lakás. Az ágazati bevétel tartalmazza a bérlőkijelölési jog értékesítéséből származó bevétel időarányos összegét is.

A gazdálkodás eredményessége

A KIK-FOR Kft. 2016. évben nyereségesen végezte tevékenységét, az adózás előtti eredmény 11 686 E Ft, a tervezett 7 964 E Ft-ot 46,7 %-kal haladja meg. A 2015. évi eredmény szint (28 599 E Ft) elérése nem jelent meg célként, bázisidőszakban jelentős hozam származott az apportba kapott ingatlanok értékesítéséből. 2016. évben ilyen nagyságrendű telekértékesítés nem valósult meg.

Társaságunk által végzett tevékenységek, ágazatok eredménye változatos képet mutat, egyes ágazatok jelentős eredményességgel végezhetők, ugyanakkor más ágazatokból veszteségek

keletkeznek. Az ágazatok eredményét vizsgálva megállapítható, hogy a tavalyi évhez hasonlóan a nem lakás, üzletvagyon nyeresége kiemelkedő.

A **nem lakás, üzlet vagyon ágazat** eredményessége 79,2 %-kal emelkedett. Az emelkedés fő okai:
- a tárgy időszakban kiadásra került 4 db frekventált helyen lévő városközponti üzlethelyiség, valamint a Kft régóta üresen álló, nehezen kiadható udvari épülete,
- kártérítésből, kártalanításból bevétel származott
- az anyag jellegű ráfordítások összege csökkent, a személyi jellegű ráfordítások összege megfelel a bázis időszaki értéknek.

A **saját tulajdonú lakáskezelési ágazaton** mutatjuk ki a saját tulajdonban lévő Téglás u. 5. alatt lévő 60 lakás bérbeadásának eredményét, mely 5 492 E Ft nyereséggel zárta a tárgy évet. A beruházáshoz felvett hitel végleges törlesztéséig a fizetendő kamatterhek kedvezőtlenül hatnak az eredményességre, amelyet jelentősen ellensúlyoz a bérlőkijelölési jog értékesítéseként a tárgyévben elszámolt időarányos rész.

Az **egyéb tevékenységeink** eredménye - 444 E Ft. Az ágazat veszteségének oka, hogy szinte a befolyó bevételekkel egyező mértékű költségek és ráfordítások jelentkeznek, valamint hogy a központi irányítás ráosztott költséghányadára nem nyújt fedezetet az ágazat bevétele.

Az eredmény alakulására pozitív hatást gyakorolt az év I. felében apportba kapott ingatlan értékesítésének nyeresége.

Ezen ágazat tevékenységei közt szereplő társasház kezelési ágazat sikereként könyvelhetjük el, hogy 2016. évben kis mértékben emelkedett a társasházkezelés bevétele.

A **Vagyonkezelési tevékenység** eredménye - 546 E Ft. A bevételek pénzügyi fedezetet biztosítanak egyéb vagyonkezelésben lévő földterületek telekké minősítéséhez szükséges tereprendezési, földmérési munkálatainak finanszírozására. A lőszermentesítést, tereprendezést alvállalkozók bevonásával valósította meg a Kft. A munkák befejeztét követően került sor a telek kialakításokra, majd az önkormányzat vagyongazdálkodási csoportja által végrehajtott önkormányzati tulajdonú telkek értékesítésére.

Az **intézményi karbantartási** ágazat eredményét negatívan befolyásolta, hogy a karbantartási divízió által végzett vállalkozási munkák bevétele 55,1%-kal, 94 196 E Ft-tal maradt el a 2015. évitől, mely arányosan a nyereség mértékének csökkenésével is együtt járt.

A **lakáskezelési ágazat** esetében az eddig fennálló bevételek mellett megjelent az önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződésben átruházott feladatok finanszírozására szolgáló támogatási szerződésben szereplő 51 189 E Ft összeg. Ebből a támogatásból fedezte társaságunk többek között a lakások üresen állásakor fizetendő távfűtés és gázdíjakat, az üresen álló lakások közös költségeit és a társasházban lévő lakások után fizetendő elkülönített felújítási közös költségeket, 2 fő önkormányzattól átvett és 1 fő saját munkavállaló bérét és járulékait, valamint a jogszabályi kötelezettségként bérbeadáshoz előírt energetikai tanúsítványok költségeit, adósok egyedi minősítése alapján elszámolt értékvesztést.

Az önkormányzattal a lakások felújításáról szóló vállalkozási szerződés nettó 47 244 E Ft tervezett felújításra költendő éves keretösszeget a Kft az önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítására felhasználta. A felújítandó ingatlanok között szerepelnek szociálisan bérbeadható, költség alapon bérbeadható, bérlőkijelölési joggal rendelkező, nyugdíjasházi valamint saját erő bevonásával felújított lakások.

Az ágazat 2016. évi bevételei nem fedezik a tevékenység ellátásával kapcsolatban felmerült közvetlen költségeket, ráfordításokat, így a közvetlen költségek arányában ráosztott központi irányítás költségeire sem biztosítanak fedezetet.

A lakás gazdálkodás közfeladat ellátása során számolnunk kell azzal, hogy főként a szociálisan bérebe adott lakásoknál bizonytalan a kiszámlázott bevételek realizálása. Ezért társaságunk– az

óvatosság elvét szem előtt tartva –, egyedi minősítés alapján tárgy év végére az előző évnél jóval magasabb összegű értékvesztést számolt el, mely az egyéb ráfordítások között jelenik meg.

A nem lakás, üzletvagyon és a saját tulajdonú ingatlan ágazat bérbeadási tevékenységének nyereségei kompenzálták a veszteséges ágazatok negatív eredményét.

adatok E Ft-ban

Tevékenység ágazatonkénti eredménye	2016. év
Önkormányzati lakáskezelési ágazat eredménye	-58 441
Nem lakás, üzlet vagyon ágazat nyeresége	68 898
Intézmény karbantartási ágazat eredménye	-7 166
Vagyonkezelési tevékenység eredménye	-546
Egyéb tevékenység ágazati nyeresége	-444
Saját tulajdonú lakáskezelés eredménye	5 492
Összesen	7 793

Apportba kapott ingatlanok állományának változása, értékesítésének alakulása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonosként 353/2013. (XII. 19.) határozatában 2014. január 1-ei időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. A törzstőke felemelésének célja, hogy az ingatlanok hasznosításából származó pénzügyi forrásokból a KIK-FOR Kft a Téglás u. 5. sz. alatti épület felújításához szükséges önerőt biztosítsa.

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

- A hosszú távon megtartandó, bérletként hasznosítandó ingatlanok tárgyi eszközként kerültek be a társaság könyveibe, ezen ingatlanok vonatkozásában felújítási munkákat végeztünk, melynek kapcsán a Téglás u 5. alatti ingatlan „A” lépcsőháza és játszótér elkészült, használatba vétele 2014. decemberben megtörtént. A „B” és „C” lépcsőház használatba vételi engedélyt 2016. április 13-án megkapta. Ezzel befejeződött a 2014. óta tartó Homokbánya Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan fejlesztés projekt.
- A másik csoportot a változatlan formában továbbértékesítésre szánt ingatlanok alkotják, amelyeket készletre vételüket követően, mint áruértékesítést számoltunk el. Beszámolóinkban fordulónapon már nincsenek készleten, értékesítésük, ELÁBÉ-ként történő elszámolásuk, megtörtént. 2016. I. félévében a Bocskai u. telek kiegészítést szerepeltetjük, melyet változatlan formában értékesítettünk.
- A harmadik csoport az értékesítésre szánt ingatlanoknak az a csoportja, amelyek csak további munka és költség ráfordítással értékesíthetők, ezeket anyagkészletünk tartalmazza, és saját valamint alvállalkozói munka bevonását követően kerültek és kerülnek értékesítésre.

Az apportba kapott ingatlanok bekerülési értéke 2014.01.01-én 276 100 E Ft, melyből 2014. évben 9 db, valamint 2015-ben 3 db ingatlan, 2016. évben további 3 ingatlan került értékesítésre. Az ingatlan apport részletezése az üzleti jelentés 9. sz. mellékletében található.

Az apportba kapott ingatlanok nyilvántartás szerinti értéke jelenleg 39 137 E Ft, mivel 2016. május 10-én a Dombó Lajos u. 10576/187, 10576/312, 10576/314 helyrajzi számú telkek értékesítésre

KO

kerültek. Az apportba kapott ingatlanokhoz kapcsolódóan valósult meg 104 m2 önkormányzattól vásárolt beépítetlen terület változatlan formában történő tovább értékesítése, mely a Bocskai u. 17. szám alatti telek értékesítése kiegészítéseként történt.

Karbantartási feladatok ellátása

2016. évben összesen 115 446 E Ft-ot költöttünk a kezelésünkben lévő ingatlan vagyontartására, mely 5,0 %-kal haladja meg a bázis értéket. A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokból ütemtervnek megfelelően történik a lakások karbantartása. A liftek karbantartására 8 444 E Ft-ot, míg az épületek, lakások hibaelhárítására, karbantartására 87 399 E Ft-ot fordítottunk.

Célunk, hogy a kezelésünkben lévő lakásállomány bérbeadása minél nagyobb forgási sebességgel valósuljon meg, az üresen álló lakások száma folyamatosan csökkenjen.

Az egyéb üzletvagyontartás állagmegővő karbantartásra 19 603 E Ft-ot fordítottunk ebben az üzleti évben az előző évinek megfelelően.

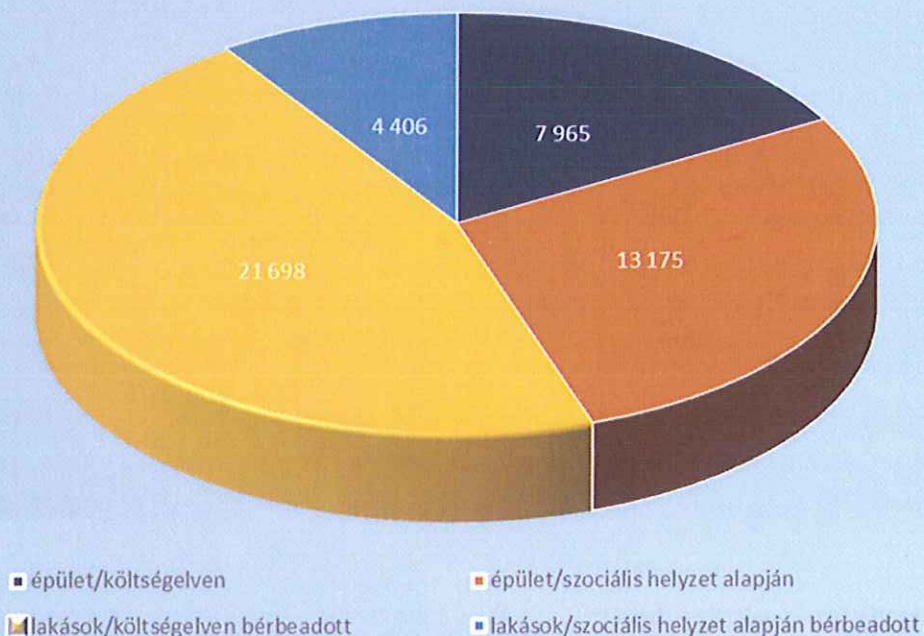
Önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok felújítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és KIK-FOR KFT között 1145-5/2016. iktatószámon vállalkozási szerződés jött létre a tárgy évi felújítási tervben szereplő ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkák elvégzésére. 2016. évtől ugyanis nem egyenkénti önkormányzati megrendelés alapján történik a korszerűsítési feladatok ellátása, hanem a KMJV Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság 8/2016. (II.15.) Etb. sz. határozat alapján az évre meghatározott bruttó 60 000 E Ft keretből, negyedéves ütemezésben előzetesen meghatározott felújítási terv alapján. A Kft. kötelezettsége és felelőssége, hogy az ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkákat teljes körűen, műszakilag és minőségileg kifogástalanul, a vonatkozó előírásoknak, műszaki szabványoknak, valamint a technika mai állásának megfelelően I. osztályú minőségben, határidőben – az építési engedélyezési terveknek, a műszaki terveknek és költségvetésnek megfelelően – elkészítse.

2016. évi felújítási munkák nettó 47 244 E Ft összeget tesznek ki. **Tárgyévben 116 db lakás felújítását végezte társaságunk.** Felújítás keretében valósult meg főként a Széchenyi sétányon és a Petőfi Sándor u. 18-20. szám alatti tömbházban villamos hálózat korszerűsítése. Számos lakóingatlanban teljes körű konyha és villamos hálózat felújítását végezték el szakembereink, valamint 1 343 E Ft jelentős összegű kéménybélelési munkák valósultak meg a Szabadság téren. Tárgy évben végzett önkormányzati épület felújítási munkái közül a legjelentősebb a Horváth Döme u. 1. szám alatti ház villámhárító 1 426 E Ft, valamint a Petőfi u. 18-20. szám alatti tömb lift 2 755 E Ft összegű felújítása.

Megnevezés	Összeg	Darab
Épület/költségelven	7 965	2
Épület/szociális helyzet alapján	13 175	7
Lakások/költségelven bérbe adott	21 698	97
Lakások/szociális helyzet alapján bérbe adott	4 406	10
Összesen	47 244	116

Felújítás KMJV vállalkozási szerződés alapján 2016. évben
(adatok E Ft-ban)



Saját tulajdonú eszközök felújítása

2016. évében a felújítások összértéke 155 396 E Ft összegben valósult meg, ez az érték bázisidőszakban 191 652 E Ft volt. Társaságunk az év során a felújításokat folyamatosan ütemezetten, tervszerűen végezte, melyből a legnagyobb volument a Téglás u. 5. szám alatti B és C lépcsőházak ingatlan felújítási munkái tették ki. Az üzletek felújítására fordított összeg 27 267 E Ft. Számítástechnikai fejlesztésekre 657 E Ft-ot fordítottunk.

A Téglás u. 5. szám alatti B és C lépcsőház 2015. és 2016. évi ráfordításainak alakulása

Megnevezés	adatok E Ft-ban		
	2015. év	2016. év	Összesen
Téglás u. 5. B és C lépcsőház	113 187	112 170	225 357

KIK

A 2016. április 13-án használatba vett Téglás u. 5. B és C lépcsőházak 2016. évi munkálatainak részletezése

adatok E Ft-ban	
Megnevezés	Összeg
Téglás 5. B/C lépcsőház lakásainak felújítása	112 171
Ebből:	
Közüzemi díjak	3 330
Elektromos teljesítmény növelés	1 088
Kivitelezéshez kapcsolódó engedélyek	113
Műszaki ellenőrzés	1 881
Építési kivitelezői munka	77 555
Befizetendő Áfa	20 940
Ingatlan őrzés	654
Saját teljesítmény (építési munka)	6 449
Egyéb költségek	161
Téglás 5. B/C lépcsőházakhoz kerékpár tároló kialakítása	1 357
Téglás 5. B/C lépcsőházhoz parkolók kialakítása	161
Összesen	113 689

A fejlesztés forrásai 2016-ban

adatok E Ft-ban		
Megnevezés	Összeg	Összetétel
Saját forrás		
Apportban kapott ingatlanok értékesítésből származó pénzáramok	26 783	23,56%
Kölcsönszerződés (hitel lehívás)	86 906	76,44%
Összesen	113 689	100,00%

A nem lakás, üzletvagyon felújítása

A 68/2016. (V. 11.) VPB. számú határozatban rögzítésre került:

„A bizottság úgy dönt, hogy a KIK-FOR Kft. 2015. évre vonatkozó beszámolóját elfogadja azzal, hogy 24 366 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és abból a társaság az üzletvagyon ingatlan állományának beruházásait finanszírozza.”

Fentiek teljesülése érdekében az üzletek felújítására 27 267 E Ft-ot fordítottunk a tárgy évben.

Nagy volumenű felújításként a Rákóczi út 6. sz. alatti üzletekben az elavult technológiájú, anyagában tönkrement portálokat cseréltük le korszerű, energiatakarékos üvegezéssel ellátott szerkezetre 6 738 E Ft értékben.

Kéttemplom köz 8., 10., 12., 14., illetve 13. és 15. szám alatti ingatlanokat érintő tető felújítás 6 500 E Ft összegben valósult meg a tárgyévben.

Az Arany J. 6. szám alatti üzletbérleményben a teljes gépészeti-, elektromos- és vízhálózat korszerűsítése befejeződött, melynek összege 9 188 E Ft, valamint a Kéttemplom köz 14. szám alatti üzletben 1 440 E Ft felújítás valósult meg.

Kintlévőség alakulása, kezelése

Társaságunk 2015. III. negyedévében új Kintlévőség kezelési szabályzatot vezetett be a bérleti díj (lakások, ill. üzlethelyiségek), haszonbérleti díj, szolgáltatási díj, földterületek haszonbérleti díja egyéb követelésekre vonatkozóan. Az eljárásrend hosszú távon biztosítja cégünk számára a kintlévőségek volumenének csökkenését. Minden rendelkezésre álló eszközzel folyamatosan élünk, amellyel a kintlévőség állományt csökkenteni lehet, rendszeresen felszólítjuk és felkeressük a hátralékos bérlőket, fizetési meghagyást bocsájtunk ki a több hónap tartozást felhalmozókkal szemben. Azoknál a bérlőknél, akinél látjuk a fizetési hajlandóságot, részletfizetési lehetőséget biztosítunk és együttműködünk az adósságrendezési programban érintettekkel.

Megnevezés	<i>adatok forintban</i>				
	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	12 hónap felett	Összesen
2014. év tény	44 645 835	16 559 473	24 524 801	56 862 859	142 592 968
2015. év tény	54 894 243	17 870 054	21 271 547	52 190 423	146 226 267
2016. évi terv	35 000 000	15 324 000	20 677 000	46 730 000	117 731 000
2016. évi tény	19 975 430	2 675 765	1 398 860	33 901 622	63 500 616

A 2016. évi vevőállomány bázisidőszakhoz képest jelentős csökkenést mutat az elszámolt értékvesztés következtében. A 2016. év eredménye, hogy a nettó lakossági vevő állomány összegében 54 230 E Ft csökkenés következett be a bázishoz képest. A lakossági vevő állománynál kiemelkedő mértékű értékvesztés elszámolására került sor 23 545 E Ft összegben. A 3-6 hónap és 6-12 hónap közötti 10 M Ft-ot is meghaladó csökkenés oka, hogy az intézménykarbantartási szerződés megszűnését követő hónapokban a hátralékok pénzügyi rendezése megtörtént. Az előző években jellemző volt, hogy a fenntartó intézmények 5-10 hónapon keresztül sem rendezték tartozásaikat.

Az üzletek kintlévőség állományának változása 10,2%-os csökkenés. Az üzletvagon bérbeadásának, számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásához készített utasítás tartalmazza többek között a hátralékok fokozott figyelemmel kísérését, mely felszólító levelek, ügyvédi felszólítások szükség szerinti következetes küldését jelenti. Üzlet vagon bérbeadásához kapcsolódóan 4 327 E Ft összegű értékvesztés elszámolására került sor.

Időszak	Hátralék
0-3 hónap	5 621 036
3-6 hónap	912 965
6-12 hónap	323 051
12 hónap felett	4 326 639
Mindösszesen	11 183 691
Értékvesztés	4 326 640

A vagyonkezelésbe vett földterületek nettó kintlévőség állományában jelentős emelkedés következett be az önkormányzat részére kiállított III. negyedéves megbízási díj miatt, mely le nem járt határidejű tartozás.

Az egyéb tevékenység kintlévőségének összege csekély mértékű 1 760 E Ft.

12/1

2016. évig a vevőállományra elszámolt értékvesztés 55 288 E Ft, mely a 2015. évig elszámolt értékvesztésnek közel kétszerese. Ezzel együtt a nettó 63 500 E Ft vevőállománynak még így is 53,3 %-a 1 éven túli lejárt követelés (33 902 E Ft), melynek csökkentésére komoly erőfeszítéseket teszünk.

Lakossági kintlévőség alakulása, kezelése

Társaságunknál prioritást jelent a lakossági kintlévőség állomány fokozott figyelése. Lakossági vevőkintlévőségünk további csökkentése érdekében folytatjuk az eddigi sikeres gyakorlatot, minden olyan esetben, amikor a megtérülés nagymértékben valószínűsíthető kezdeményezzük a tartozás behajtását. Az alábbi táblázat a lakossági és homokbányai lakások bérlői által felhalmozott tartozások összegét mutatja, mely tartalmazza a kiköltözött és bentlakók hátralékát is.

adatok forintban

Megnevezés	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	28 546 581	23 446 518	21 759 634	21 537 746
Ebből elszámolt értékvesztés homokbányai lakásokra vonatkozóan 2011-től	6 154 801	7 640 647	10 331 614	14 854 392
Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen	22 391 780	15 805 871	11 428 020	6 683 354
Lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	64 259 485	66 759 560	70 980 424	69 876 817
Ebből elszámolt értékvesztés lakásokra vonatkozóan 2011-től	5 466 107	8 517 039	15 746 033	34 767 680
Lakás bérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen	58 793 378	58 242 521	55 234 391	35 109 137
Lakás bérbeadási tevékenység lakossági bruttó kintlévőség összesen	92 806 066	90 206 078	92 740 058	91 414 563
Lakás bérbeadási tevékenység elszámolt értékvesztés összesen	11 620 908	16 157 686	26 077 647	49 622 072
Lakás bérbeadási tevékenység lakossági nettó kintlévőség összesen	81 185 158	74 048 392	66 662 411	41 792 441

A nettó lakossági kintlévőség 2016-ra jelentősen csökkent, 25 321 E Ft-tal.

A 2016. évben az eddigi éveket tekintve kimagasló – 24 870 E Ft - összegű értékvesztést számolt el társaságunk. Az adósok minősítése alapján néhány esetben a követelés várhatóan megtérülő összege meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, ezért a különbözettel 451 E Ft értékben a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kellett.

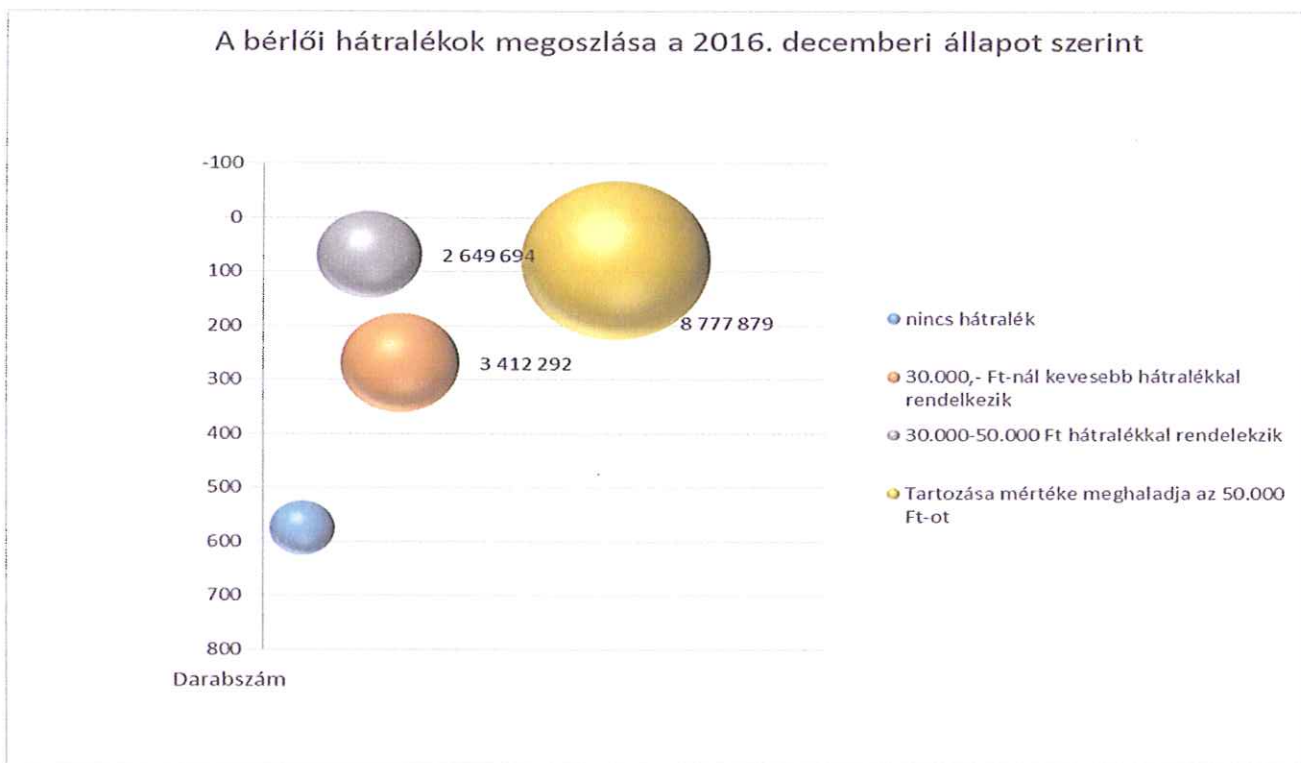


A beadott fizetési meghagyások költségvonatát tekintve – mely esetenként 31 500 Ft-os kiadást jelent – a 30 E Ft összeghatár alatt lévő hátralékok megtérülése nem valószínűsíthető, így a Számviteli Tv. 3.§ 4. bekezdés 10-es e.) pontja alapján a lakossági kiköltözött állományban a 30 E Ft alatti hátralékokra értékvesztést számoltunk el, a hátralék 100% összegére.

Az értékvesztés további elszámolása a kiköltözött állomány hátralékát tekintve egyedi adóminősítés alapján történik, mely esetekben a felhalmozott tartozás összegének megtérülése nem valószínűsíthető. **Az értékvesztés elszámolásával a 2011. év előtt keletkezett felhalmozódott tartozások leírásra kerültek.** Évek viszonylatában az értékvesztés elszámolása a következőképpen alakult:

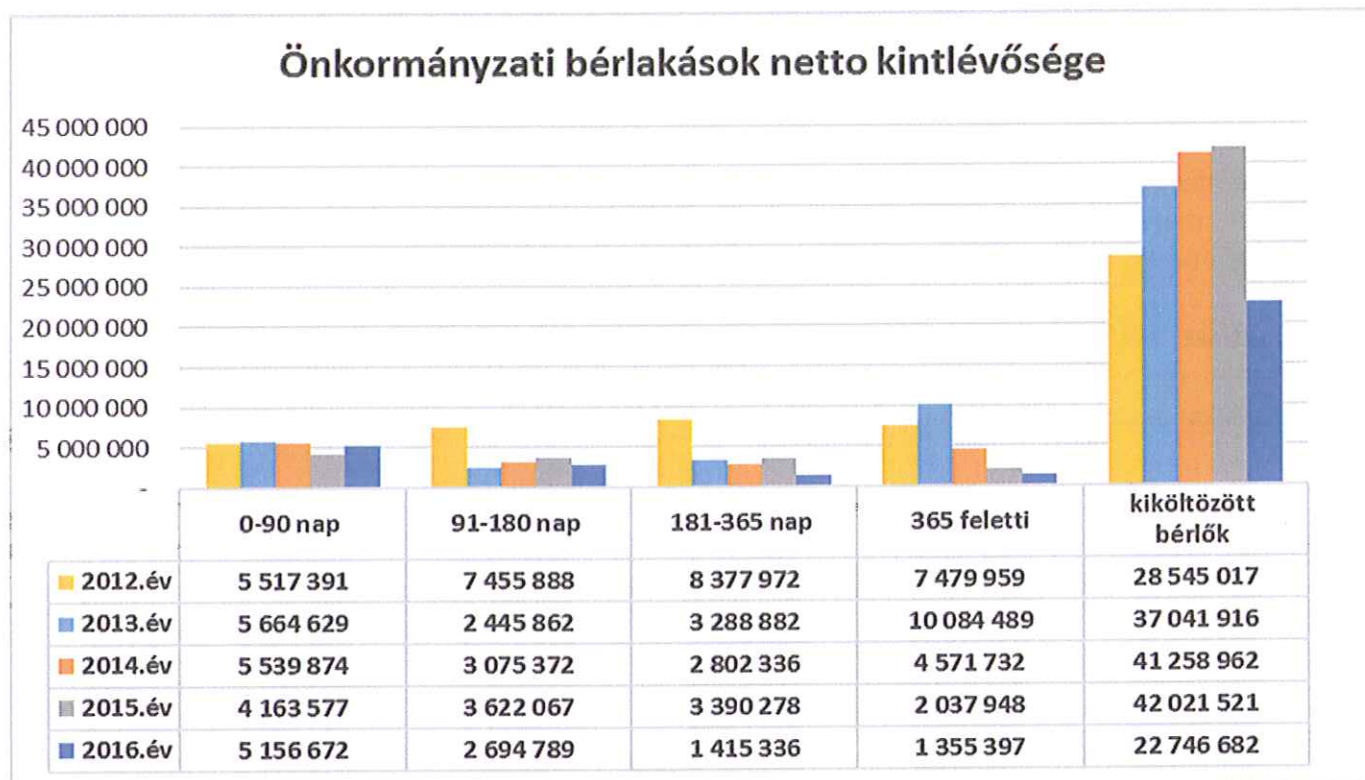
Figyelembe szükséges venni, hogy a lakások 58 %-a szociális alapon kerül bérbeadásra, mely a fizetési morált alapvetően negatívan befolyásolja, azonban a hatékony hátralékkezelési stratégiának köszönhetően a hátralékok megoszlása jelentősen csökkent a tavalyi évet tekintve.

A bentlakó bérlőket tekintve 575 bérlő egyáltalán nem halmozott fel hátralékot, 30 E Ft-nál kevesebb tartozással 269 bérlő bír. 69 bérlőnek 30-50 E Ft közötti a hátraléka, 50 E Ft feletti hátralékkal összesen 79 bérlő rendelkezik.



1.2.4

Az Önkormányzati bérlakásban élők által felhalmozott tartozás korosítva



Eredményként tartjuk számon, hogy a bentlakó bérlők tartozása 13 246 E Ft-ról 10 622 E Ft-ra csökkent előző évhez képest. A hátralékok csökkenésére kedvező hatást gyakorol, hogy a bérleti szerződések nagy hányadában legfeljebb csak egy évre köthetőek, a hátralékkal rendelkezők részére a szerződés meghosszabbítása csak indokolt esetben engedélyezett.

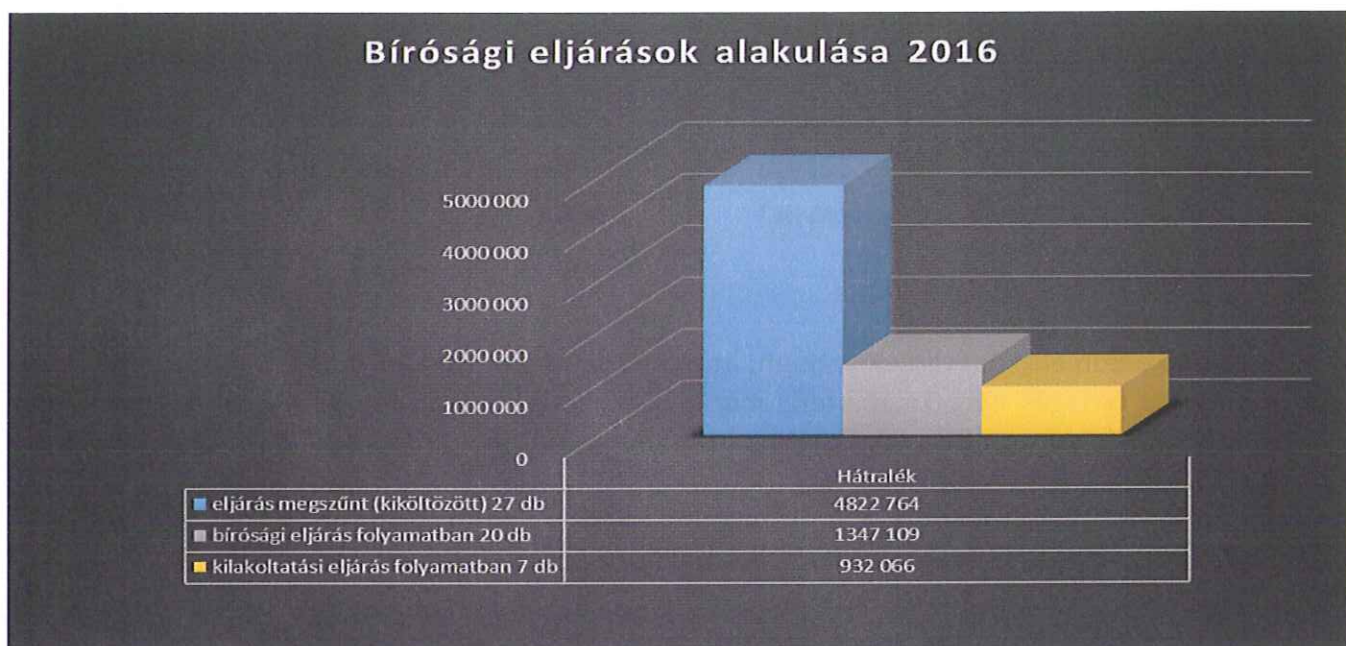
A bentlakó bérlők hátralék-csökkenésének további oka, hogy a lakáskiürítési eljárások hatására 27 bérlakás üresedett meg, a nem rendezett tartozás összege 4 800 E Ft, mely a tavalyi évhez képest közel 36%-os csökkenést mutat, ez az összeg a csökkenéssel egyidejűleg azonban a kiköltözött bérlők hátralékállományát növelte.

A lakossági kintlévőség állományára igen kedvezőtlenül hat egyrészt az, hogy a szociális elven bérbe adott lakások bérlői részére korábban annak ellenére engedélyezték a bérleti szerződés meghosszabbítását, hogy hátralékkal rendelkezett a bérlő, másrészt a rendkívül hosszadalmas bírósági eljárás (1-1,5 év) időtartama alatt a bentlakó bérlők tartozása tovább növekedhetett.

2016. évben 27 bérlővel szemben zárult le – a követelés érvényesítése érdekében indított – eljárás, mely jellemzően több éve folyamatban volt. Ebből a 400 E és 1 000 E Ft közötti tartozást felhalmozó bérlők által ki nem fizetett bérleti díja 2 194 E Ft, amely az összes követelés közel 50 %-a. Ezen díjtartozóknál a behajtásra tett intézkedéseink várhatóan nem járnak eredménnyel.

adatok forintban

Befejezett bírósági eljárások hatása a kiköltözött állományra		
Megoszlás	Esetszám	Összeg
A hátralék mértéke meghaladja az egy millió forintot:	1.	1 006 332
1.000.000- 400.000,- Ft hátralékot hagyott maga után	2	1 188 522
Tartozás mértéke kevesebb mint 400.000,- Ft	24	2 627 910
Mindösszesen:	27	4 822 764

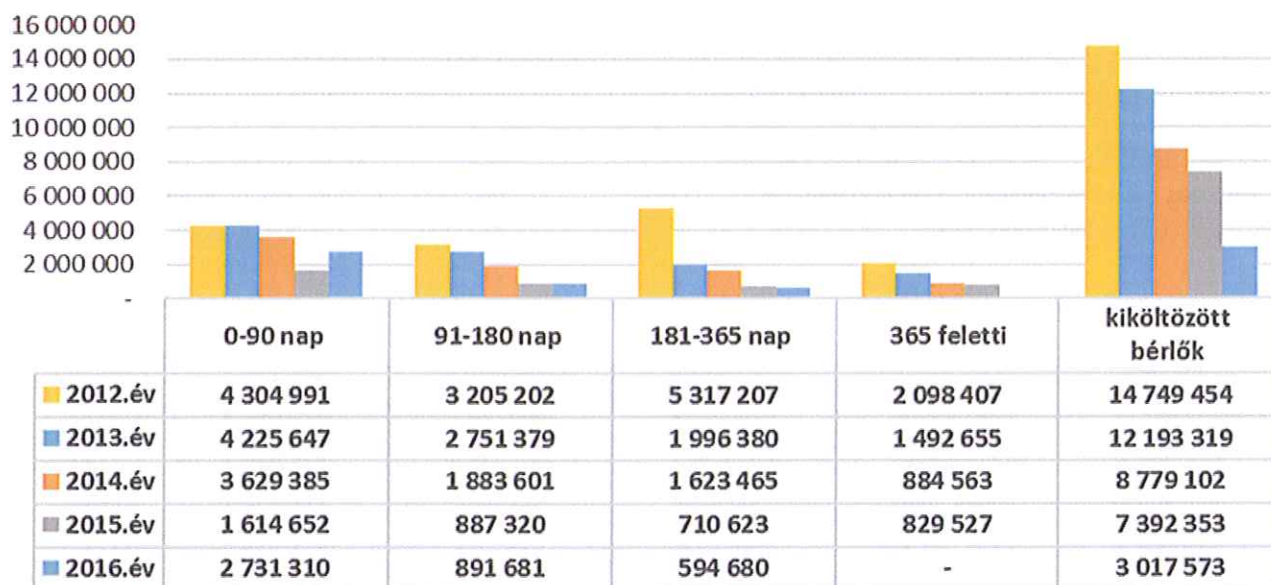


A homokbányai bérlakások kintlévőségének korosított állománya jelentős csökkenést mutat az előző évekhez képest. A hatékony kintlévőség kezelés (rendszeres telefonos, írásos figyelmeztetések) illetve a bérlők fizetési morálja változásának tudható be a hátralékok csökkenése.

A homokbányán bérlőink 70%-a – több éve kötött – határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. A hatékony kintlévőség kezelést kedvezően befolyásolja, hogy a legtöbb bérlő rendszeres jövedelemmel rendelkezik, a lakhatásukat több évre tervezik az ingatlanokban. Ennek következtében ebben a szegmensben a követelések érvényesítését is fokozottabb eredménnyel lehet realizálni.

Handwritten mark

Homokbányai bérlakások netto kintlévősége



Nagyfokú eredményként tartjuk számon, hogy nyilvántartási adataink szerint 2016. év végére 365 nap feletti tartozás nem keletkezett, míg a 6 hónapot meghaladó, de egy évet el nem értő hátralékot 2 bérlő halmozta fel, akikkel a hátralék megtérülése érdekében felvettük a kapcsolatot a teljesítési határidőt megjelölve.

Kintlévőség kezelési eljárás folyamata, eredményességét befolyásoló tényezők

A bérlői kintlévőség csökkenés érdekében következetes, szigorú, ugyanakkor a bérlő fizetési lehetőségeihez illeszkedő intézkedési folyamatokat hajtunk végre az alábbiak szerint:

- személyes kapcsolat felvétel az ügyfelekkel telefonon és postai úton
- tájékoztatás nyújtása az esetleges fizetési lehetőségekről, úgymint a részletfizetésről, az adósságcsökkentési támogatás igénybevételéről és ahhoz esetleges hozzájárulásához stb.
- fizetési meghagyásos eljárás indítása a 3 hónapos lejárt esedékességű díjtartozásokra, ha a hátralék meghaladja a 30 000,- Ft-ot, és a bérlő részéről a megadott határidőig nem történik visszajelzés.

Tapasztalatunk szerint a végrehajtási eljárásban a követelések megtérülésének hatékonysága alacsony. Ennek alapvető oka, hogy az adósok jelentős hányada nem rendelkezik rendszeres jövedelemmel (munkabér, nyugdíj, stb.) vagy a jövedelmét már a bérleti díj, közszolgáltatási díj tartozást megelőző letiltás, illetve korábbi végrehajtást kérő követelése előzi meg. Nem rendelkezik továbbá lefoglalható vagyontárggyal és nincs a tulajdonában ingatlan sem, amely a végrehajtás alapjául szolgáló tartozás fedezetéül szolgálhatna.

Az éves kiszámlázott bérleti díj közel 1/12 része nem kerül megfizetésre a KIK-FOR Kft részére. Kedvezőtlenül hatnak a hátrahagyott hátralékok realizálása szempontjából az elhúzódo végrehajtási eljárások (1-1,5 év időtartam), valamint a kialakult lakossági adósságspirálok miatt nem áll rendelkezésre letiltható jövedelem sem.

A kezdeményezett fizetési meghagyásaink megtérülését tekintve elmondható, hogy 2011-2016 években végrehajtás céljából indított eljárások a 2016. december 31. állapotnak megfelelően több mint több 38%-os megtérülést mutatnak.

Fizetési meghagyásos eljárás 2016.12.31. állapot szerint							
Eljárás indításának éve	2011. év	2012. év	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	Összesen
Végrehajtásra beadott tőkeösszeg	11 670 021 Ft	10 356 999 Ft	15 767 789 Ft	15 220 126 Ft	11 910 755 Ft	8 345 111 Ft	73 270 801 Ft
Fizetési meghagyásos eljárásra megelőlegezett költség	1 052 746 Ft	943 358 Ft	1 759 216 Ft	1 759 216 Ft	1 392 949 Ft	822 998 Ft	7 730 483 Ft
Megtérült tőkeösszeg 2016.12.31-ig	6 931 562 Ft	5 467 658 Ft	7 238 214 Ft	3 321 687 Ft	2 156 905 Ft	3 183 124 Ft	28 299 150 Ft
Megtérült eljárási költség+kamat 2016.12.31-ig	972 780 Ft	158 749 Ft	300 158 Ft	476 881 Ft	486 140 Ft	416 428 Ft	2 811 136 Ft
Darabszám	18 db	25 db	53 db	73 db	69 db	80 db	318 db
Letiltás	3 db	9 db	15 db	24 db	16 db	4 db	71 Ft
Teljesen megtérült	9 db	11 db	18 db	11 db	6 db	33 db	88 db
Folyamatban van	6 db	3 db	12 db	33 db	44 db	40 db	138 Ft
Behajthatatlan	0 db	2 db	8 db	5 db	3 db	3 db	21 db

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

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

A mérleg fordulónap után olyan lényeges esemény, amely a tárgyévi eredmény alakulását befolyásolta volna, nem történt.

b) a várható fejlődésre (a gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében);

A társaság 2017. évre tervezett értékesítés nettó árbevétele tekintetében ez előző évhez képest alacsonyabb értékkel kalkulálunk. Ennek egyik oka, hogy KMJV Önkormányzata intézményeinek rendszeres és folyamatos épület karbantartási feladatainak ellátására kötött vállalkozási szerződés 2016. augusztus 31-én lejárt. KIK-FOR Kft-től független intézkedések hatására az intézményfenntartói körben jelentős változásokat vezettek be, így sem a szerződés hosszabbítására, sem újabb megállapodás kötésére nem került sor. Árbevétel kiesés jelentkezik az átalánydíjas szolgáltatási tevékenység továbbá továbbszámlázott anyagfelhasználás területén is. Ehhez kapcsolódóan az oktatási és intézmények felújítási-kivitelezési tevékenységeiből sem valószínűsíthető árbevétel realizálása. Az adózás előtti eredményterv kevesebb az előző évben realizálnál, kártérítési, kártalanítási eseményből terv szinten nyereség nem valószínűsíthető. Az apportba kapott ingatlanok fennmaradó állományában lévő telkek további közműfejlesztést igényelnek. Az eredményesség alakulására pozitív hatást gyakorol az apportba kapott telek ingatlan tervezett értékesítése.

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

A Kft. folyamatos működése biztosított, a likviditás fenntartható, a tulajdonos önkormányzattól kapott eddigi megbízások, a bővülő feladatok, a jelenleg előkészítési fázisban lévő egyéb megbízások előrevetítik a cég stabil helyzetét.

c) a kutatás és a kísérleti fejlesztés területére;

A KIK-FOR Kft. kutatásfejlesztési tevékenységet nem végez.

d) a telephelyek bemutatására;

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

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

e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitikára.

2016. évi feladatainkat 90 fő átlagos létszámmal oldottuk meg, mely a tervezetthez képest csökkent. KMJV Önkormányzata intézményeinek rendszeres és folyamatos épület karbantartási feladatainak ellátására kötött vállalkozási szerződés 2016. augusztus 31-én lejárt. KIK-FOR Kft-től független intézkedések hatására az intézményfenntartói körben jelentős változásokat vezettek be, így sem a szerződés hosszabbítására, sem újabb megállapodás kötésére nem került sor. Társaságunknál - a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően - január hónapban végrehajtottuk a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést. A tulajdonos által jóváhagyott üzleti tervünknek megfelelő 3 %-os törzsbér fejlesztést II. félévtől végrehajtottuk. Anyagi ösztönzéseként 2017. évre átlagosan újabb 3 %-os törzsbér fejlesztéssel tervezünk, mely nem haladja meg a tulajdonos által jóváhagyott maximális mértéket. **A HR állomány folyamatos fejlesztése során**, az elmúlt két évben jelentős minőségi cserék zajlottak, **2016. évben a nyugdíjba távozó kollegák száma 6 fő volt**, pótlásuk magasabban képzett munkavállalók felvételével, illetve visszafoglalkoztatással megtörtént. Új vezetői munkakörök kerültek kialakításra, 2017. évtől a megújult műszaki részleg feladat szervezésével a műszaki előkészítési, karbantartási és kivitelezési tevékenységet még hatékonyabban tudja ellátni. **A szervezeti átalakítást követően, jelenleg az állomány 18%-a diplomás.**

A munkavállalói nettó jövedelem növeléséhez 2014. évtől cafeteria rendszert vezettünk be, fenntartását a jövőben is tervezzük. Alkalmazása a társaság számára lehetővé teszi a költségek hatékonyságának növelését is.

A Kft. fejlődési pályára állítását, eredmények elérését megfelelő kompetenciákkal rendelkező motivált munkavállaló képes megteremteni. Ehhez szakmai és személyiségfejlesztési képzéseket biztosítunk. A társaság alaptevékenységéhez és feladataihoz a kialakult létszám összetétele és nagysága jelenleg megfelelő.

A Kft. él a kormány által biztosított lehetőségekkel, ennek szellemében 4 fő közfoglalkoztatott munkavállalót alkalmaztunk a bérlakás kezelés adminisztratív területén, 2017. évben 5 fő alkalmazását tervezzük.

2016. évben egy fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatunk, ezáltal támogatva visszailleszkedését a munka világába, mely számunkra a fizetendő rehabilitációs hozzájárulás csökkentését eredményezi. 2017. évben további egy fő alkalmazását tervezzük.

95. § (5) Az üzleti jelentésben külön be kell mutatni:

a) a környezetvédelemnek a vállalkozó pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepét, a vállalkozó környezetvédelemmel kapcsolatos felelősségét;

b) a környezetvédelem területén történt és várható fejlesztéseket, az ezzel összefüggő támogatásokat;

c) a környezetvédelem eszközei tekintetében a vállalkozó által alkalmazott politikát;

d) a környezetvédelmi intézkedéseket, azok végrehajtásának alakulását.

A társaság gazdálkodása során a környezetvédelemmel kapcsolatos felelősség – a tevékenységi kör jellegéből adódóan – kis lépések megtételével jelenik meg. Pénzügyi helyzetére jelentősebb befolyást nem gyakorol, kötelező környezetvédelmi fejlesztések megvalósítására jogszabályi keretek között nem kötelezett. Ugyanakkor alkalmaz olyan megoldásokat, melyek közvetlen kedvező hatást gyakorolnak a környezetre.

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

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

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

Társaságunk 2016. évben pénzügyi instrumentummal nem rendelkezik.

b) a kockázatkezelési politikát és a fedezeti ügylet politikát,

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

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


Tevékenységi körünkből adódóan az alkalmazott árakat többségében a tulajdonos határozza meg. A bérlakások lakbérének mértékét az Önkormányzat Közgyűlése oly módon határozza meg, hogy az a legszükségesebb felmerült költségekre nyújtson fedezetet. Ugyanakkor ez csupán a minimális állagmegóvási feladatok ellátását teszi lehetővé, jelentősebb karbantartásokra, az ingatlanok élettartamát meghosszabbító, értéknövelő felújításokra nem biztosít pénzügyi keretet.

A Kft-re gyakorolt hitel- és kamatkockázat minimálisnak mondható, a 2014. évtől igénybevett fejlesztési banki hitel rendelkezésre állási, tőketörlesztési és kamatkondíciói igen kedvezőnek mondhatók. A társaságunk 2016. évben a Raiffeisen Banknál 60 Millió Ft összegű folyószámla hitelkerettel rendelkezett. A folyószámla hitel felvételére sem 2014. évben sem 2015. évben sem 2016. évben nem került sor.

A folyamatos likviditás fenntartása érdekében nagy hangsúlyt fektetünk a kiszámlázott árbevételek pénzügyi realizálására. A kifizetések szigorított ellenőrzése, a költségtakarékos munkavállalói szemlélet bevezetése, a tartozásokat felhalmozó vevők ellen hozott szankciók hatására az év során a cég fizetőképessége folyamatosan javult.

A társaság alaptevékenységéhez igazodó fizetési kötelezettségeit folyamatosan rendezi, a tervezett bevételek és kiadások az elmúlt időszakban egyensúlyban voltak. A következő 3 évben a jelenleg érvényben lévő szerződéseink alapján a bevételek fedezik a várható kiadásokat, társaságunk gazdálkodása, pénzügyi, likviditási helyzete a jelenlegi ismereteink alapján hosszabb távon fenntartható.

Kecskemét, 2017. február 28.



Minda Imre László
ügyvezető igazgató

Mellékletek

1. A társaság összesített bevételei-kiadásai
2. Önkormányzati lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
3. Nem lakás, üzletvagyon gazdálkodásának alakulása
4. Vagyonkezelési tevékenység alakulása
5. Intézményi karbantartási tevékenység alakulása
6. Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
7. Lakóingatlan karbantartás alakulása
8. Téglás u. 5. szám alatti saját tulajdonú lakások kezelése
9. Apportba kapott ingatlan állomány változása
10. Közszolgáltatásai szerződés keretében ellátott önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadása 2016. évre szóló szakmai beszámolója



A KIK-FOR KFT. ÖSSZESÍTETT BEVÉTELEK-KIADÁSOK
2016. ÉV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2016. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
BEVÉTELEK:					
Bérléményszolgáltatásból származó bevétel	172 855	177 369	172 444	99,8%	97,2%
Üzlet és egyéb bérlemény bérbeadásából származó bevétel	165 162	175 342	184 932	112,0%	105,5%
Közvetített szolgáltatásokból származó bevétel	28 544	20 356	15 661	54,9%	76,9%
Készlet értékesítésből származó bevétel	0	0	0	0,0%	0,0%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	73 062	50 000	80 897	110,7%	161,8%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	439 623	423 067	453 934	103,3%	107,3%
Aktivált saját teljesítmények értéke	19 871	-4 622	-13 578	-68,3%	293,8%
Egyéb bérbeadásból és ingatlan kezelésből származó bevétel	29 006	21 264	21 302	73,4%	100,2%
Önkormányzati ingatlanok felújítási feladatainak árbevétele	0	47 512	47 244		99,4%
Társasházkezelésből származó bevétel	20 725	21 588	21 037	101,5%	97,4%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	24 616	27 885	30 491	123,9%	109,3%
Homokbányai lakások kezeléséből, egyéb kivitelezési tevékenységből származó bevétel	104 995	92 303	91 431	87,1%	99,1%
Egyéb vállalkozási tevékenységből származó bevétel	350 153	284 161	207 626	59,3%	73,1%
Téglás u.5. bérbeadásából származó árbevétel	13 855	28 882	26 798	193,4%	92,8%
Téglás u.5. BC bérlőkijelölési jog értékesítése	0	0	10 000		
Belföldi értékesítés további árbevétele összesen	543 350	523 595	455 929	83,9%	87,1%
Immateriális javak és tárgyi eszközök	92 391	32	869	0,9%	2715,6%
Egyéb bevételek	11 926	5 634	26 349	220,9%	467,7%
Kapott támogatás	4 656	4 478	6 519	140,0%	145,6%
Önkormányzati támogatás Lakáságazat	3 595	51 189	51 189	1423,9%	100,0%
Egyéb bevételek összesen	112 568	61 333	84 926	75,4%	138,5%
Anyagköltség	158 111	137 039	114 972	72,7%	83,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	396 717	364 706	305 915	77,1%	83,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	12 881	14 480	10 664	82,8%	73,6%
Igénybevett szolgáltatások értéke	0	0	58 816		
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	5 334		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 436	21 731	15 095	45,1%	69,5%
Értékesített saját termelésű készletek értéke	33 307	8 000	16 000	0,0%	200,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	634 452	545 956	526 796	83,0%	96,5%
Bérlőköltség	246 651	263 339	250 929	101,7%	95,3%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 885	23 559	18 246	87,4%	77,4%
Bérfelrakások	71 190	74 991	71 370	100,3%	95,2%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	338 726	361 889	340 545	100,5%	94,1%
Értékcsökkenési leírás	33 271	35 862	36 148	108,6%	100,8%
Egyéb ráfordítások, adók	76 188	47 060	60 122	78,9%	127,8%
Értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	19 105	0	0	0,0%	
Üzemi tevékenység eredménye	32 775	12 606	17 600	53,7%	139,6%
Pénzügyi műveletek bevételei	1 009	476	470	46,6%	98,7%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 185	5 118	6 384	123,1%	124,7%
Pénzügyi műveletek eredménye	-4 176	-4 642	-5 914		127,4%
Adózás előtti eredmény	28 599	7 964	11 686	40,9%	146,7%



ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKÉZELÉSI ÁGAZAT
2016. ÉV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2016. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
BEVÉTELEK:	Bázis	Terv	Tény	%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	164 875	169 358	163 897	99,4%	96,8%
Lift karbantartásból származó bevétel	7 980	8 011	8 547	107,1%	106,7%
Víz- és csatornadíj	7 427	7 565	8 416	113,3%	111,2%
Önkormányzati ingatlanok felújítása	0	47 512	47 244		99,4%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	180 282	232 446	228 104	126,5%	98,1%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0,0%	0,0%
Önkormányzattól kapott támogatás	3 595	51 189	51 189		100,0%
Követelések visszaírt értékvesztése			451		
Egyéb bevételek összesen	3 595	51 189	51 640		100,9%
Anyagköltség	18 130	28 709	33 113	182,6%	115,3%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	43 745	106 694	112 141	256,4%	105,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 090	3 096	2 002	64,8%	64,7%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	12 999	11 219	8 479	65,2%	75,6%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	77 964	149 718	155 735	199,8%	104,0%
Béreköltség	61 018	68 829	77 790	127,5%	113,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 440	5 441	5 537	124,7%	101,8%
Bérbírlékok	16 141	19 444	21 011	130,2%	108,1%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	81 599	93 714	104 338	127,9%	111,3%
Értékcsökkenési leírás	4 041	3 938	3 712	91,9%	94,3%
Egyéb ráfordítások	15 967	14 000	26 149	163,8%	186,8%
Központi irányítási költség	24 996	39 290	48 251	193,0%	122,8%
Üzemi tevékenység eredménye	-20 690	-17 025	-58 441	282,5%	343,3%

Kecskemét, 2017. február 28.



NEM LAKÁS, ÜZLET VAGYON GAZDÁLKODÁS
2016. ÉV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2016. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
BEVÉTELEK:					
Üzletbérleményből származó bevétel	164 408	174 594	184 325	112,1%	105,6%
Garázs bérbeadásból származó bevétel	754	748	607	80,5%	81,1%
Víz- és csatornadíj	791	1 135	1 607	203,2%	141,6%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	165 953	176 477	186 539	112,4%	105,7%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	1 525		
Egyéb bevételek (kártalanítás, törölt építmény adók bevétele)	4 309	0	15 578	361,5%	
Egyéb bevételek összesen	4 309	0	15 578	361,5%	
Anyagköltség	6 911	7 558	2 894	41,9%	38,3%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	23 028	24 447	22 209	96,4%	90,8%
Egyéb szolgáltatások értéke	251	190	53	21,1%	27,9%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke (vízdíj)	239	206	159	66,5%	77,2%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	30 429	32 401	25 315	83,2%	78,1%
Béreköltség	38 068	40 694	37 586	98,7%	92,4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 803	3 031	2 367	84,4%	78,1%
Bérfelrakások	14 196	12 122	13 154	92,7%	108,5%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	55 067	55 847	53 107	96,4%	95,1%
Értékcsökkenési leírás	14 436	13 793	13 983	96,9%	101,4%
Egyéb ráfordítások	15 173	20 884	22 141	145,9%	106,0%
Központi irányítási költség	16 704	18 350	17 146	102,6%	93,4%
Üzemi tevékenység eredménye	38 453	35 202	68 900	179,2%	195,7%
Adózás előtti eredmény	38 453	35 202	68 900	179,2%	195,7%

Kecskemét, 2017. február 28.



VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG
2016. ÉV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2016. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
BEVÉTELEK:					
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0		
Egyéb vállalkozási tevékenység (földterületek vagyonkezelése)	6 635	7 354	10429	157,18%	141,81%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	6 635	7 354	10 429	157,18%	141,81%
Anyagköltség	116	98	0		
Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 953	4 884	6373	91,66%	130,49%
Egyéb szolgáltatások értéke	151	166	249	164,90%	150,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások összesen	7 220	5 148	6 622	91,72%	128,63%
Béreköltség	1 096	1 157	1233	112,50%	106,57%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	112	130	153	136,61%	117,69%
Bérfelrakások	252	318	291	115,48%	91,51%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 460	1 605	1 677	114,86%	104,49%
Értékcsökkenési leírás	10	14	236		
Egyéb ráfordítások	238	250	827	347,48%	330,80%
Központi irányítási költség	1 448	1 049	1 613	111,40%	153,77%
Üzemi tevékenység eredménye	-3 741	-712	-546	14,60%	76,69%

Kecskemét, 2017. február 28.

RT



INTÉZMÉNYI KARBANTARTÁS
2016. ÉV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2016. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
BEVÉTELEK:					
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	3 085	0	3 085	100,0%	0,0%
Intézmények karbantartásából származó bevétel	130 102	131 436	91 877	70,6%	69,9%
Intézmények karbantartásából származó, továbbbszámlázott bevétel	42 544	39 905	28 644	67,3%	71,8%
Karbantartási divízió vállalkozási tevékenységéből származó bevétel	170 872	105 466	76 676	44,9%	72,7%
Egyéb bevételek összesen	343 518	276 807	197 197	57,4%	71,2%
Anyagköltség	47 652	36 557	25 072	52,6%	68,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	177 290	119 387	28 690	16,2%	24,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	414	414	64	15,5%	15,5%
Igényvett szolgáltatások értéke	0	0	58 816		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	225 356	156 358	112 642	50,0%	72,0%
Béreköltség	68 786	71 792	48 967	71,2%	68,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 721	6 290	2 412	42,2%	38,3%
Bérfelrakások	17 687	20 099	12 400	70,1%	61,7%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	92 194	98 181	63 779	69,2%	65,0%
Értékcsökkenési leírás	1 651	1 652	1 431	86,7%	86,6%
Egyéb ráfordítások	186	228	346	186,0%	151,8%
Központi irányítási költség	53 179	41 677	23 080	43,4%	55,4%
Üzemi tevékenység eredménye	-25 963	-21 289	-7 166	27,6%	33,7%

KJ



EGYÉB TEVÉKENYSÉG ÁGAZATAI
2016. ÉV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2016. év	INDEX BÁZISHOZ %	INDEX TERVHEZ %
	Bázis	Terv	Tény		
BEVÉTELEK:					
Egyéb közvetített szolgáltatásból származó bevétel	20 129	10 800	3 246	16,1%	30,1%
Közvetített szolg. (mérőóra alapján)	197	856	2 392		279,4%
Áru értékesítés bevétele	7 000	0	5 072	72,5%	
Készlet értékesítéséből származó bevétel	65 629	50 000	75 825	115,5%	151,7%
Egyéb anyag értékesítés árbevétele	433	0	0	0,0%	
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	93 388	61 656	86 535	92,7%	140,4%
Saját előállítású készletek állományváltozása	14 527	-9 456	18 911	130,2%	-200,0%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 259	4 834	444	19,7%	9,2%
Bérbeadásból származó bevétel - Csányi János Krt. 14.	4 067	0	0	0,0%	
Bérbeadásból származó bevétel - Wesselényi u.	4 357	0	0	0,0%	
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya I.	9 618	9 960	9 166	95,3%	92,0%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya II.	9 618	9 960	10 790	112,2%	108,3%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele (Arany J.u.6.1/2. bérleti díj)	1 346	1 344	1 346	100,0%	100,1%
Társasházkezelésből származó bevétel	20 725	21 588	21 037	101,5%	97,4%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	13 961	15 250	17 471	125,1%	114,6%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	10 655	12 635	13 020	122,2%	103,0%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	9 591	9 014	8 511	88,7%	94,4%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	39 227	16 420	28 140	71,7%	171,4%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.			28 938		53,0%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	53 795	54 564	25 842	53,8%	
Ingatlan, tárgyi eszköz értékesítés	92 960	32	105		328,1%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	4 310	2 775	105		3,8%
Egyéb bevételek	196	1 993	1 917		96,2%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	4 396	2 305	5 806		251,9%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	528	866	1 672		193,1%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci, DAOP) támogatás	4 656	4 478	6 519	140,0%	145,6%
Reklámtábla elhelyezés bevétele	0	0	869		
Ügyviteli szolgáltatás	0	0	715		
Egyéb bevételek összesen	282 394	163 184	181 969	64,4%	111,5%
Anyagköltség	68 850	44 357	38 084	55,3%	85,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	104 933	68 381	89 525	85,3%	130,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 125	2 861	673	31,7%	23,5%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	5 334		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	20 198	10 305	6 457	32,0%	62,7%
Értékesített saját termelésű készletek	33 307	8 000	16 000	48,0%	200,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	229 413	133 904	156 073	68,0%	116,6%
Béreköltség	29 763	31 095	32 893	110,5%	105,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 799	2 996	2 739	97,9%	91,4%
Bérfelrakások	7 771	8 739	8 781	113,0%	100,5%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	40 333	42 830	44 413	110,1%	103,7%
Értékcsökkenési leírás	3 009	3 006	3 054	101,5%	101,6%
Egyéb ráfordítások	44 624	11 698	10 705		91,5%
Értékesítés önköltsége	19 105	0	0		
Központi irányítási költség	33 730	26 415	36 706	108,8%	139,0%
Üzemi tevékenység eredménye	41 816	2 365	-914		-38,6%
Pénzügyi műveletek bevételei	1 009	476	470	46,6%	98,7%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 672		0		
Pénzügyi műveletek eredménye	-663	476	470		98,7%
Adózás előtti eredmény	42 408	2 841	-444		

Kecskemét, 2017. február 28.

KIK-FOR Kft.

65.

2016. évi beszámoló



KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉGEK

2016. év

eFt-ban

Megnevezés	2015. év	2016. év	2016. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Karbantartás					
– Saját és külső kivitelező által végzett	82 543	84 500	87 399	105,9%	103,4%
– Lift karbantartás	7 625	7 700	8 444	110,7%	109,7%
Lakás karbantartás összesen:	90 168	92 200	95 843	106,3%	104,0%
Nem lakás karbantartás összesen:	19 480	22 000	19 603	100,6%	89,1%
Karbantartás mindösszesen:	109 648	114 200	115 446	105,3%	101,1%

INGATLANFELÚJÍTÁSOK ÉS BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA

2016. év

eFt-ban

Megnevezés	2015. év	2016. év	2016. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Téglás u. 5. sz. alatti B-C lépcsőház felújítása	113 187	107 235	112 170	99,1%	104,6%
2015. évben 40 lakás felújítása			2 897		
Kerékpártároló Téglás 5 a,b,			341		
Kerékpártároló Csányi J.krt.14.					
Parkoló	317	0	161	0,0%	0,0%
Kéttemplomköz projekt DAOP	53 814	0	0		
Épületek külső, belső felújítása és egyéb gépészeti felújítás	1 288	2 200	2 404	186,6%	109,3%
Egyéb felújítás (üzletek)	8 081	30 500	27 267	337,4%	89,4%
Egyéb beruházás, fejlesztés	8 504	8 000	8 618	101,3%	107,7%
Vagyonértékű jogok	2 716	2 000	881	32,4%	44,1%
Hardver eszközök	1 716	1 500	657	0,0%	43,8%
Vagyonkezelésbe kapott ingatlanon végzett felújítás saját forrásból	2 029	0	0	0,0%	0,0%
Felújítás, beruházás összesen:	191 652	151 435	155 396	81,1%	102,6%

120



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

Megnevezés	2015. év	2016. év	2016. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
BEVÉTELEK:					
Bérlőkijelölési jog értékesítés	0	10 000	10 000		100,00%
Lakásbérleményből származó bevétel	11 166	18 772	18 794	168,31%	100,12%
Üzemeltetési díj árbevétele	1 319	3 884	3 671	278,32%	94,52%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	1 158	5 474	3 835	331,17%	70,06%
Parkolódíjból származó bevétel	212	752	498	234,91%	66,22%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	13 855	28 882	26 798	193,42%	92,78%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	6 449		
Anyagköltség	2 573	6 345	4 574	177,77%	72,09%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 066	2 419	2 982	279,74%	123,27%
Egyéb szolgáltatások értéke (biztosítási díj)	137	733	1 904		259,75%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások összesen	3 776	9 497	9 460	250,53%	99,61%
Béreköltség	1 040	2 162	7 024	675,38%	324,88%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	61	133	287	470,49%	215,79%
Bérráulékok	292	582	1 890		324,74%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 393	2 877	9 201		319,81%
Értékcsökkenési leírás	5 298	8 631	8 749	165,14%	101,37%
Egyéb ráfordítások	0	0	0		
Központi irányítási költség	1 744	3 812	3 961	227,12%	103,91%
Üzemi tevékenység eredménye	1 644	14 065	11 876		84,44%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 513	5 118	6 384	181,73%	124,74%
Pénzügyi műveletek eredménye	-3 513	-5 118	-6 384	181,73%	124,74%
Adózás előtti eredmény	-1 869	8 947	5 492		61,38%

Kecskemét, 2017. február 28.



APPORTBA KAPOTT INGATLANOK ÁLLOMÁNYÁNAK VÁLTOZÁSA

2016. év

MEGNEVEZÉS	HELYRAJZI SZÁM	m2	BESOROLÁS	BRUTTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉKESÍTÉS MIAITTI KIVEZETÉS	APPORTKÉNT RÖGZÍTETT ÉRTÉK KIVEZETÉST KÖVETŐEN
Téglás u. 5. Telek	21920/1	2680	tárgyi eszköz	53 600 000 Ft		53 600 000 Ft
Téglás u. 5. Épület	21920/1	3033	tárgyi eszköz	29 900 000 Ft		29 900 000 Ft
Arany J. u. 6. Telek	4019	30	tárgyi eszköz	2 400 000 Ft		2 400 000 Ft
Arany J. u. 6. Épület	4019	83	tárgyi eszköz	14 100 000 Ft		14 100 000 Ft
Domby L. u.	10576/314	1264	készlet	5 600 000 Ft	5 600 000 Ft	0 Ft
Domby L. u.	10576/187	765	készlet	3 500 000 Ft	3 500 000 Ft	0 Ft
Domby L. u.	10576/312	1536	készlet	6 900 000 Ft	6 900 000 Ft	0 Ft
Szárca u.	21825/138	5687	készlet	22 800 000 Ft		22 800 000 Ft
Gerlice u. (Szárcsa u.)	21825/142	883	áru	5 287 000 Ft	5 287 000 Ft	0 Ft
Szárcsa u.	21825/140	897	áru	5 371 000 Ft	5 371 000 Ft	0 Ft
Szárcsa u.	21825/141	870	áru	5 209 000 Ft	5 209 000 Ft	0 Ft
Szárcsa u.	21825/139	892	áru	5 341 000 Ft	5 341 000 Ft	0 Ft
Szárcsa u.	21825/187	934	készlet	5 592 000 Ft	5 592 000 Ft	0 Ft
Téglagyár u. 33.	2465	598	áru	10 100 000 Ft	10 100 000 Ft	0 Ft
Vak-Bottyán u. 21. Telek	1301	1087	készlet	14 100 000 Ft		14 100 000 Ft
Vak-Bottyán u. 21. Épület	1301	314	készlet	2 200 000 Ft		2 200 000 Ft
Kossuth tér 6. I/4. Telek	4016/A/4	15	tárgyi eszköz	1 500 000 Ft		1 500 000 Ft
Kossuth tér 6. I/4. Épület	4016/A/4	53	tárgyi eszköz	8 700 000 Ft		8 700 000 Ft
Kossuth tér 6. VI/95. Telek	4016/A/95	9	készlet	900 000 Ft	900 000 Ft	0 Ft
Kossuth tér 6. VI/95. Épület	4016/A/95	33	készlet	4 100 000 Ft	4 100 000 Ft	0 Ft
Katona J. tér 20. fszt. 3. Telek	183/A/3	74	áru	1 500 000 Ft	1 500 000 Ft	0 Ft
Katona J. tér 20. Fsz. 3. Épület	183/A/3	35	áru	600 000 Ft	600 000 Ft	0 Ft
Katona J. tér 20. fszt. 4. Telek	183/A/4	120	áru	2 400 000 Ft	2 400 000 Ft	0 Ft
Katona J. tér 20. Fsz. 4. Épület	183/A/4	57,4	áru	1 000 000 Ft	1 000 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 1. Telek	1294/A/1	28	áru	450 000 Ft	450 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 1. Épület	1294/A/1	13	áru	100 000 Ft	100 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 2. Telek	1294/A/2	90	áru	1 400 000 Ft	1 400 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 2. Épület	1294/A/2	41	áru	300 000 Ft	300 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 3. Telek	1294/A/3	28	áru	450 000 Ft	450 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 3. Épület	1294/A/3	13	áru	100 000 Ft	100 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 4. Telek	1294/A/4	63	áru	1 000 000 Ft	1 000 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 4. Épület	1294/A/4	29	áru	200 000 Ft	200 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 5. Telek	1294/A/5	63	áru	1 000 000 Ft	1 000 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 5. Épület	1294/A/5	29	áru	200 000 Ft	200 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 6. Telek	1294/A/6	94	áru	1 500 000 Ft	1 500 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 6. Épület	1294/A/6	43	áru	300 000 Ft	300 000 Ft	0 Ft
Rákóczi u. 24. fszt. 2. Telek	4122/D/1	30	áru	750 000 Ft	750 000 Ft	0 Ft
Rákóczi u. 24. Fsz. 2. Épület	4122/D/1	34	áru	150 000 Ft	150 000 Ft	0 Ft
Rákóczi u. 24. fszt. 2. Telek	4122/D/2	36	áru	900 000 Ft	900 000 Ft	0 Ft
Rákóczi u. 24. Fsz. 2. Épület	4122/D/2	41	áru	200 000 Ft	200 000 Ft	0 Ft
Báthori u. 5.	3287	1134	anyag	36 300 000 Ft	36 300 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. fszt. 1. Telek	4125/A/1	220	készlet	4 800 000 Ft	4 800 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 1. Épület	4125/A/1	62	készlet	500 000 Ft	500 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. fszt. 3. Telek	4125/A/3	143	készlet	3 150 000 Ft	3 150 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 3. Épület	4125/A/3	40	készlet	300 000 Ft	300 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. fszt. 4. Telek	4125/A/4	200	készlet	4 400 000 Ft	4 400 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 4. Épület	4125/A/4	56	készlet	400 000 Ft	400 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. fszt. 5. Telek	4125/A/5	113	készlet	2 500 000 Ft	2 500 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 5. Épület	4125/A/5	32	készlet	200 000 Ft	200 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 6. Telek	4125/A/6	76	készlet	1 700 000 Ft	1 700 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 6. Épület	4125/A/6	22	készlet	150 000 Ft	150 000 Ft	0 Ft
ÖSSZESEN:				276 100 000 Ft	126 800 000 Ft	149 300 000 Ft

Kecskemét, 2017. február 28.

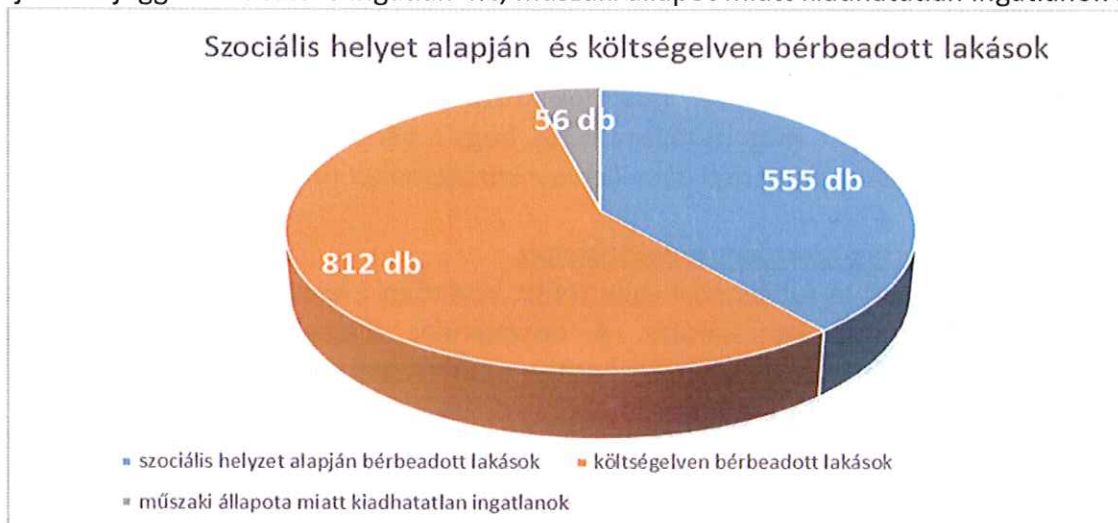
Közzolgáltatásai szerződés keretében ellátott önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadása 2016. évre szóló szakmai beszámolója

A 2011. évi CLXXXIX. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 3. § (1) 9. pontja alapján helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás. 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra közzolgáltatási 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 közzolgáltatás 2016. évi feladatok ellátásának ellentételezésére. Fentiek alapján a 2000. július 5. napján kelt és többször módosított megbízási szerződésben foglalt teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási feladatok kiegészültek a bérbeadási jogok gyakorlásához kapcsolódó tevékenységekkel.

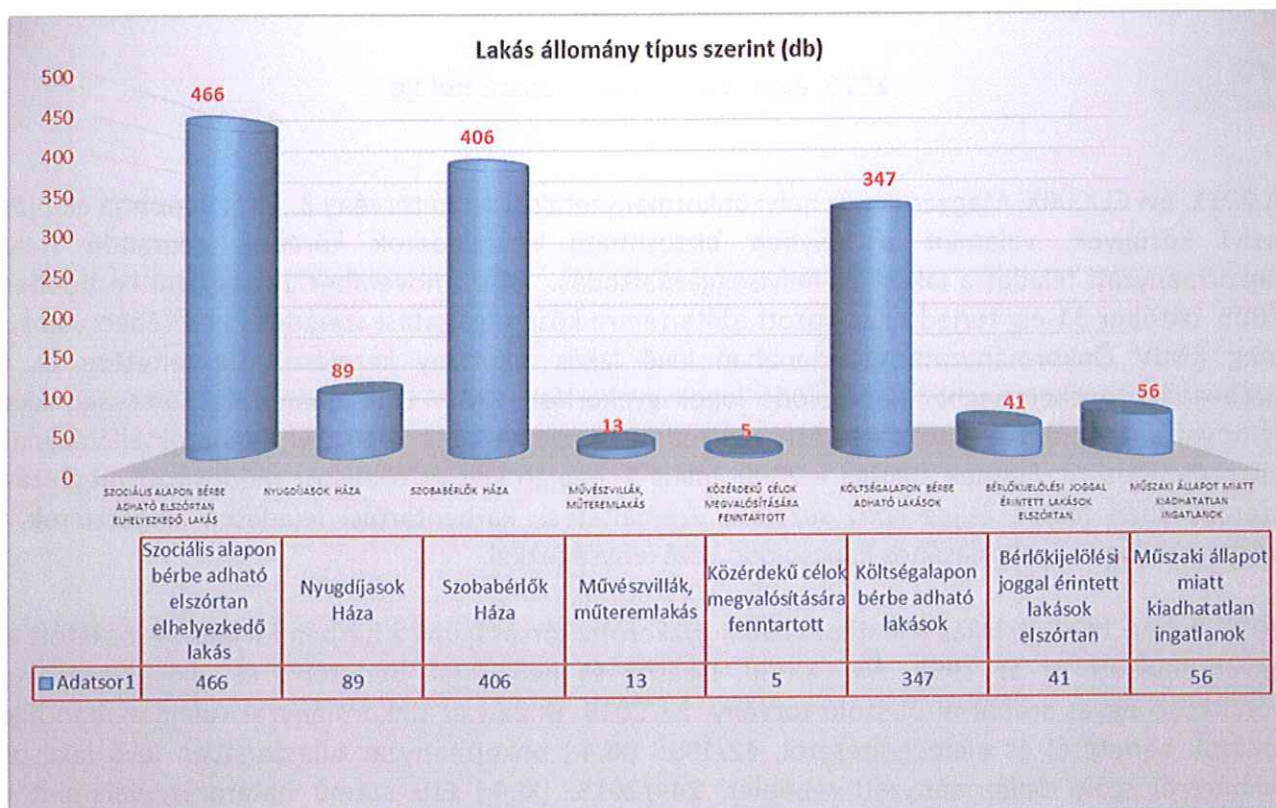
2016. évben 1423 db lakás vonatkozásában gyakorolta társaságunk a bérbeadási jogokat és látott el egyéb feladatokat az 1993. évi LXXVIII. lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló törvény, 22/2015. (X.22.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről, 42/1996 (XI.4.) önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet, 244/2015. (XI.4.) EtB számú határozat, valamint a lakáshasznosítási javaslat és a belső eljárásrend előírásai alapján.

Lakbér rendelet - fő kategóriák szerint - szociális helyzet alapján és költségelven bérbeadásra kerülő lakások lakbérét határozza meg. Az abban foglaltak szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásoknál a bírálati rendszer fő pilléréként – bizottsági jóváhagyást követően (244/2015. (XI.4.) EtB határozat) – a névjegyzékbe vétel és a szociális rászorultság mértékének részletes vizsgálati szempontrendszere biztosítja minden érintett számára az objektivitást.

2016 évben 1423 db-ot hasznosíthattunk bérbeadással. A bérbeadással hasznosított lakásállomány 39%-a szociális helyzet alapján, 54%-a költségelven kerülhet bérbeadásra, elszórtan elhelyezkedő bérlőkijelölési joggal rendelkező ingatlan 4%, műszaki állapot miatt kiadhatatlan ingatlanok 3%.



Lakáshasznosítási koncepcióban a fő kategóriák további megbontásban szerepelnek típusok szerinti csoportosításban.



1423 db lakás 4%-a rendkívül rossz műszaki állapot miatt kiadhatatlan, felújítása nem gazdaságos.

A szerződés 2. számú mellékletében meghatározott FELADATLISTA szerint 2016. évben az alábbiakra került sor:

1. Döntés a bérlő személyéről

Új bérleti szerződés tekintetében minden esetben a 22/2015 (X.22)-es Lakásrendeletben meghatározottak alapján történt a bérlő személyének kiválasztása, összesen 130 esetben.

2. Hozzájárulás bérlőtársi szerződés megkötéséhez

Bérlőtársi hozzájárulásra nem volt példa 2016-ban.

3. Hozzájárulás Lakásba történő befogadáshoz

2016-ban összesen 39 esetben járultunk hozzá befogadáshoz. A hozzájárulás megadása előtt minden esetben megvizsgálásra kerül, hogy a bérlő teljesíti-e a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit, bérleti díjat illetve a közüzemeket fizeti-e.

4. Hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez

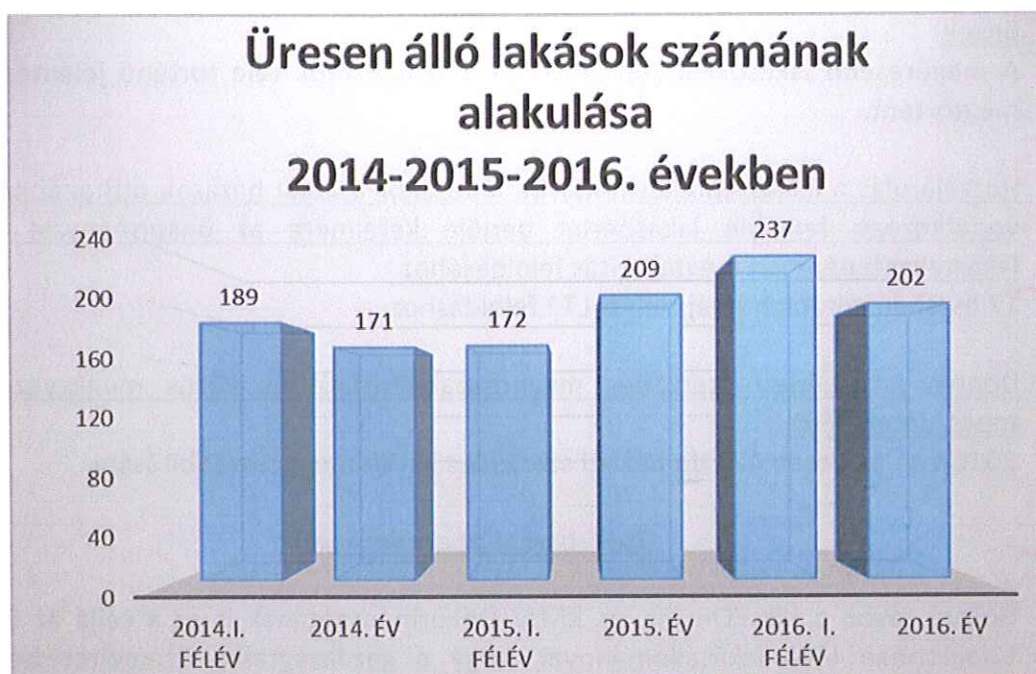
2016-ban ügyvédi és tulajdonosi egyeztetést követően 2 esetben történt tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás. A hozzájárulás megadása előtt minden esetben megvizsgálásra kerül, hogy a bérlő teljesíti-e a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit, bérleti díjat illetve a közüzemeket fizeti-e.

5. Hozzájárulás lakáscseréhez
Lakáscseréhez 3 alkalommal járultunk hozzá. A hozzájárulás megadása előtt minden esetben megvizsgálásra kerül, hogy a bérlő teljesíti-e a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit, bérleti díjat illetve a közüzemeket fizeti-e.
6. Hozzájárulás albérletbe adáshoz
1 esetben adtunk hozzájárulást albérletbe adáshoz.
2016. július 27-én kelt írásos kérelemben Bérlő kérte a bérbeadói hozzájárulást a Kecskemét, Szabadság tér 3/D. II/8. szám alatti 2 szobás ingatlan egy szobájának albérletbe adásához.
A 22/2015 (X.22) önkormányzati rendelet 7.§ (2) bekezdése alapján lehetőség van arra, hogy határozatlan időre kötött bérleti szerződéssel rendelkező Bérlő a lakás egy részét albérletbe adhassa.
7. Hozzájárulás lakás átalakításhoz, felújításhoz
Lakás átalakításhoz, felújításhoz meglévő bérlő esetén összesen 5 alkalommal adtunk hozzájárulást.
8. Hozzájárulás bérleti jog folytatásához
3 esetben adtunk hozzájárulást bérleti jog folytatásához.
9. Hozzájárulás felújítási munkák lakbérbetudásához
1 esetben tudtuk be a bérlő által elvégzett felújítási munkákat lakbérbe.
10. Az üresen álló Lakásokra vonatkozó közüzemi szerződésekkel, szolgáltatásokkal kapcsolatos ügyek
A megüresedő lakásokkal kapcsolatban a szolgáltatók felé történő jelentés hiánytalanul megtörtént.
11. Hozzájárulás a Lakásrendelet hatályba lépésekor a fiatal házaspár otthonában lévő lakásra vonatkozóan fennálló lakásbérlet bérlője kérelmére az önkormányzat javára zárt lakástakarékpénztári megtakarítás feloldásához
17 esetben adtunk hozzájárulást LTP feloldáshoz.
12. Döntés lakásbérleti szerződés meghosszabbításáról és közös megegyezéssel történő megszüntetéséről
2016-ban összesen 477 db bérleti szerződés került meghosszabbítására.

2016-ban elért eredmények

- Hosszú távon a KIK-FOR Kft. és KMJV Önkormányzatának is az a célja az önkormányzati tulajdonban lévő lakásállománnyal, hogy a gazdaságtalan üzemeltetéssel rendelkező, felújításra alkalmatlan ingatlanok értékesítésre kerüljenek, a fennmaradó lakásállományba viszont fizetőképes, az ingatlant rendeltetésszerűen használó és karbantartó bérlők kerüljenek. Azáltal, hogy a bérlők kiválasztása a KIK-FOR Kft.-hez került át, elsősorban a költség alapú lakások esetén van lehetőség a bérlők hatékonyabb kiválasztására, mely hosszú távon mind anyagi, mind elvégzendő feladat megtakarítást eredményezhet.

- 2016. évben szociális helyzete miatt 560 érdeklődőből 371 fő kérte a névjegyzékbe vételét. A névjegyzékbe vételt kérők 32,6 %-a (ez 121 kérelmező) elutasításra került. Az elutasítás két legfőbb meghatározó oka, a kérelmezők jövedelme nem érte el a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított jövedelemhatárt (45 kérelmező) a másik, hogy a kérelmezők jövedelme meghaladta a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított jövedelemhatárt (43 kérelmező). A kérelmek további elutasítási okai: nem kecskeméti lakos, 1 MFt-ot meghaladó vagyontárgy, önkormányzati tulajdonú lakás vonatkozásában korábbi tartozásait nem rendezte. A névjegyzékre 250 kérelmező került fel. Ez a benyújtott kérelmek 67,4%-a.
- Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján a 2015. december 31. napja után kötött bérleti szerződések megkötésekor a bérbeadó köteles a bérlő rendelkezésére bocsátani az épületről/lakásról készített energetikai tanúsítványt. A fenti jogszabály alapján 2016. évben a KIK-FOR Kft. 185 db energetikai tanúsítványt készített el.
- **Az üresen álló lakások számának növekvő tendenciája helyett csökkenést ért el társaságunk.**
Mivel a 2016. évi lakásfelújítási feladatokra vonatkozó szerződés 2016. év június 7-én került véglegesítésre, a rendelkezésre álló pénzügyi fedezet bizonytalansága miatt a felújítások csak jelentős késedelemmel kezdődhettek. Az egy évre ütemezett kivitelezéseket így – igen fesztett tempóban - gyakorlatilag hét hónap alatt valósultak meg.



2016-ban 130 esetben kötöttünk új bérleti szerződést. Bérbeadtunk

- **Pályázat útján 29 db lakást**
 - Ebből 13 db lakást Homokbányán, ahol 1 esetben vállalta a Bérő a felújítást, a többi esetben Önkormányzati megrendelés alapján a KIK-FOR Kft. végezte el az ingatlanok felújítását
 - Petőfi S. u. 18-20. szám alatt 8 ingatlant, ahol minden esetben a Bérő végezte a felújítást
 - Valamint 7 db szétszórtan elhelyezkedő ingatlant, mely a 2016-os Lakáshasznosítási javaslat alapján szociálisból költség alapúvá lett minősítve. A 7 db ingatlanból 5-nél vállalta a Bérő az ingatlan felújítását is.
 - Műkert 4-es ingatlan 27 m²-es helyiségét
- **Szociális alapon 12 db lakást**
 - Ebből Nyugdíjas házban 4 db teljesen felújított ingatlant.
- **Bérő kijelöléssel rendelkező ingatlanok esetében 21 db új szerződést kötöttünk**
 - Bács-Kiskun Megyei Rendőrkapitányság: 10 db. Ebből 2 db Homokbányán található, melyet a KIK-FOR Kft. önkormányzati megrendelés útján újított fel, 8 db-ot a felújítási keret költségére.
 - Bács-Kiskun Megyei Kórház: 4 db. Ezek közül a Szabadság tér 3/C I/11-es ingatlan teljes felújítása külön önkormányzati megrendelés alapján történt, a többi 3 ingatlané a Felújítási keretből.
 - Pallasz Athéné Egyetem: 6 db. Mind Homokbányán található, felújításuk külön önkormányzati megrendelés alapján történt.
 - Bács-Kiskun Megyei BV Intézet: 1 db lakás. Előző Bérőtől megtekintett állapotban vette át az ingatlant, kisebb felújításokat a Bérő elvégzett.
- **Költség alapon szobabérletes jogviszonnyal 68 db új szerződést kötöttünk**

Lakossági kintlévőség alakulása, kezelése

Társaságunknál prioritást jelent a lakossági kintlévőség állomány fokozott figyelése és kezelése. A lakossági kintlévőség állományára igen kedvezőtlenül hat egyrészt, hogy szociális elven bérbe adott lakások bérői részére korábban annak ellenére engedélyezték a bérleti szerződés meghosszabbítását, hogy hátralékkal rendelkezett a bérő, másrészt a rendkívül hosszadalmas bírósági eljárás (1-1,5 év) időtartama alatt a bentlakó bérő tartozása tovább növekedett.

2016. évben a bérbeadói jogok gyakorlása mellett, a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete alapján a 2016. augusztus 1-jétől érvényes átlagos 5 %-os lakbér emelés hatása miatt is kiemelten fontos szerepet kapott a hátralék kezelés. Lakossági vevőkintlévőségünk szinten tartása, esetleges további csökkentése érdekében folytattuk az eddigi sikeres gyakorlatot, minden olyan esetben, amikor a megtérülés nagymértékben valószínűsíthető kezdeményezzük a tartozás behajtását. Az alábbi táblázat a lakossági és homokbányai lakások bérői által felhalmozott tartozások összegét mutatja, mely tartalmazza a kiköltözött és bentlakók hátralékát is.

R. P.

Megnevezés		2013. év	2014. év	2015. év	2016. év
Lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	Ft	64 259 485	66 759 560	70 980 424	69 876 817
Lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége növekmény	%		103,9%	106,3%	98,4%
KMJV Önkormányzata Közgyűlésének lakbér rendelet szerinti átlagos lakbér növekmény	%	0%	0%	0%	5%
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	Ft	28 546 581	23 446 518	21 759 634	21 537 746
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége csökkenése	%		82,1%	92,8%	99,0%
KMJV Önkormányzata Közgyűlésének lakbér rendelet szerinti átlagos lakbér növekmény	%	0%	0%	0%	5%
Lakossági bruttó kintlévőség összesen	Ft	92 806 066	90 206 078	92 740 058	91 414 563
Lakossági bruttó kintlévőség növekménye	%		97,2%	102,8%	98,6%
KMJV Önkormányzata Közgyűlésének lakbér rendelet szerinti átlagos lakbér növekmény	%	0%	0%	0%	5%

Eredményként tartjuk számon, hogy az előző évhez képest a lakossági bruttó kintlévőség állománya 1,2 %-kal csökkent annak ellenére, hogy átlagosan 5 %-os átlagos lakbér emelés történt. A hátralékok csökkenésére kedvező hatást gyakorol, hogy a bérleti szerződések nagy hányadában legfeljebb csak egy évre köthetőek, a hátralékkal rendelkezők részére a szerződés meghosszabbítása csak indokolt esetben engedélyezett.

Támogatás elszámolása

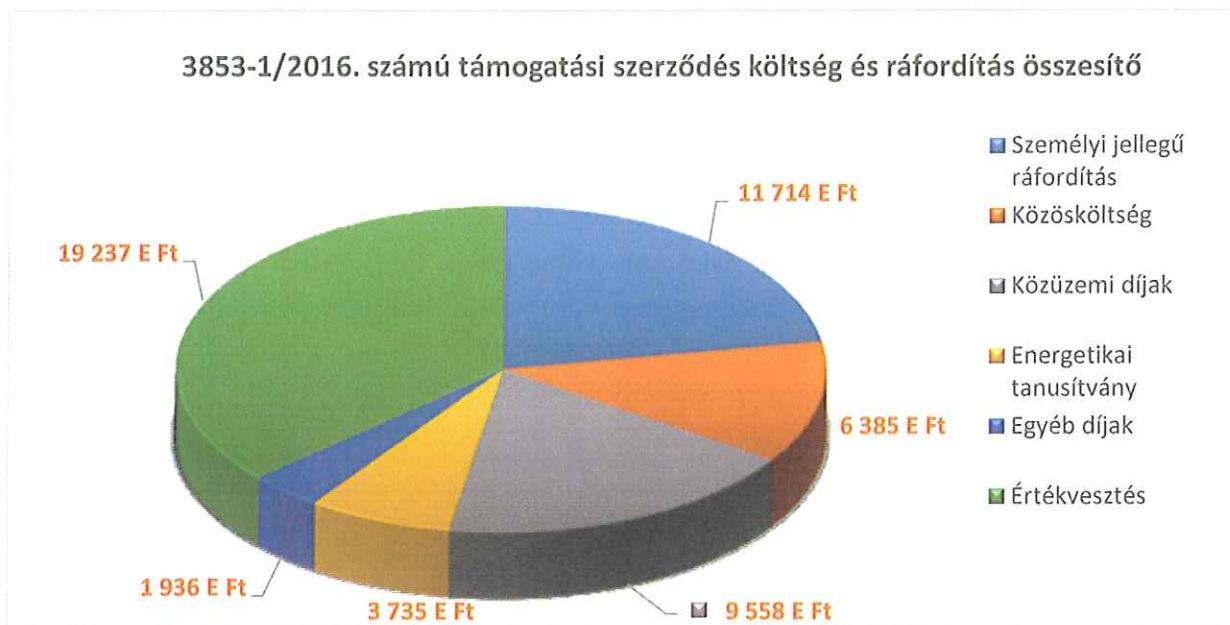
A közszolgáltatási kötelezettségből eredő költségek fedezetének biztosítása érdekében támogatási szerződés megkötésére is sor került.

A 3853-1/2016. iktatószámú támogatási szerződés szerinti működési célú támogatás 51 189 E Ft összegben átutalásra került, az elszámolási időszakban felmerült működési költségek finanszírozása megtörtént.

A közszolgáltatási szerződéssel összefüggésben felmerülő bérbeadás költségei:

- lakások fenntartása
- lakások üresen állása
- bérlők által nem rendezett közüzemi díjak megfizetése
- fűtéselszámolás
- lakások gázbiztonsági felülvizsgálatával összefüggésben keletkezett kiadások
- lakásokkal kapcsolatos kéményseprő ipari közszolgáltatással összefüggő intézkedések
- lakások energia tanúsítványának díja
- feladatok ellátásával összefüggő személyi, dologi jellegű, közvetített szolgáltatásokkal kapcsolatos és egyéb ráfordítások közvetlen és közvetett kiadások feladatarányos részének költségei.

2016. évben elszámolt költségek



2016. évben felmerült költségeknél legnagyobb volumenét, 36,6%-át – 19 237 E Ft-ot – az értékvesztés teszi ki, mivel a lakás gazdálkodás közfeladat ellátása során számolnunk kell azzal, hogy főként a szociálisan bérbe adott lakásoknál bizonytalan a kiszámlázott bevételek realizálása. Ezért társaságunk – az *óvatosság elvét* szem előtt tartva – egyedi minősítés alapján tárgy év végére az előző évnél jóval magasabb összegű értékvesztést számolt el, mely az egyéb ráfordítások között jelenik meg.

A személyi jellegű ráfordítások az összes költség 22%-át teszik ki, 11 714 E Ft ráfordítással. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának lakásgazdálkodásának kiemelt feladatainak ellátását többlet munkaerő felvételével lehet megoldani. A korábbi Jogi Osztály Lakás csoportjától 2 munkavállaló átvételére került sor, valamint 1 fő ügyintézővel kötöttünk Mt. szerinti jogviszonyt. A feladatok hosszú távú, hatékony ellátásához további képzett munkaerő felvétele szükséges.

A felmerült költség 18,7%-át, 9 558 E Ft-ot a közüzemi díjak tették ki, melyek jellemzően az év közben üresen álló lakások közüzemi költségeit jelentik, ennek is legnagyobb részét a Széchenyi sétány 4., Petőfi S. u. 18-20., valamint Mátis K. u. 1-10-16. szám alatt üresen álló lakások távhő díja teszi ki.

Az önkormányzati bérlakások után kifizetett közös költség 6 385 E Ft, ami az összköltség 12,1 %-a. Ez egyrészt tartalmazza a szétszórtan elhelyezkedő társasházakban lévő önkormányzati bérlakások után fizetendő hosszú távú felújításra elkülönített díjakat, hitel törlesztéseket, lakástakarékpénztári megtakarításokat, másrészt az év közben üresen álló, szétszórtan elhelyezkedő társasházakban elhelyezkedő lakások után fizetendő teljes közös költséget.

Energetikai tanúsítványok elkészítésére 3 735 E Ft, azaz 7,1 % és egyéb díjakra 1 936 E Ft, 3,6 % került elszámolásra. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján a 2015. december 31. napja után kötött bérleti szerződések megkötésekor a bérbeadó köteles a bérlő rendelkezésére bocsátani az épületről/lakásról készített energetikai tanúsítványt. A fenti jogszabály alapján 2016. évben a KIK-FOR Kft. 185 db energetikai tanúsítványt készített el.

A 2016. évre szóló támogatás elszámolási összesítése:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Támogatás	51 189 E Ft
Elszámolt költségek	52 566 E Ft
Különbség	- 1 377 EFt

Működési célú támogatási összeget, felmerült költségeket társaságunk elkülönítetten tartja nyilván, közszolgáltatási tevékenységéről szakmai és pénzügyi beszámolót készít, melyet a KMJV lakásgazdálkodási feladatokat ellátó szervezeti egységnek nyújt be.

Kecskemét, 2017. február 28.

Tisztelettel:



Minda Imre László
ügyvezető igazgató

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

(feltétellel)

A KIK-FOR Kecskeméti Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztem a KIK-FOR Kecskeméti Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT („a Társaság”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.765.047 E Ft, az adózott eredmény 7.793 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, független vagyok a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettem egyéb etikai felelősségeimnek is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Figyelemfelhívás:

A társaság beszámolója a személyi jellegű ráfordítások és a passzív időbeli elhatárolások között tartalmazza a 2016. évi vezetői prémiumok költségeit. A prémiumfeladat teljesüléséhez a társaság 2016. évi üzleti terve 1. sz. módosításának elfogadása szükséges, amely tervmódosítás már benyújtásra került, jóváhagyási eljárása folyamatban van. Felhívom ezért a Tisztelt Tulajdonosok és Felügyelő Bizottság figyelmét arra, hogy jelen beszámoló ezen adatokkal akkor tehető közzé, ha a Pénzügyi Bizottság a fenti tervmódosítást elfogadja. Ezért ez a könyvvizsgálói jelentés figyelemfelhívás nélkül csak a Bizottságnak az erre vonatkozó jóváhagyó határozata birtokában lesz közzétehető.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a KIK-FOR KFT 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

KFT

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményem szerint a KIK-FOR KFT 2016. évi üzleti jelentése összhangban van a KIK-FOR KFT 2016 évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményem nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteim alapján jelentést kell tennem arról, hogy a tudomásomra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valóm.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóknak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrolléért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazok, és szakmai szkepticizmust tartok fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából

eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikálok az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is.

Kecskemét, 2017. február 28.

Kovácsné Bordás Gabriella
könyvvizsgáló 002185
Gaudit Gazdasági Szolgáltató KFT
000393
6044.Kecskemét, Belsőnyír 325/E

12A

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2017. április 19-én megtartott
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

4/2017. (IV.19.) sz. FB-határozat:

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2016. évről készített éves beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, ... igen szavazattal a tulajdonosnak elfogadásra javasolja azzal a kitételrel, hogy a beszámoló tartalma 2016. évi Üzleti terv I. sz. módosítása elfogadását követően válik hatályossá:

Befektetett eszközök	1 437 281 E Ft
Forgóeszközök	325 186 E Ft
Aktív időbeli elhatárolások	2 580 E Ft
Saját tőke	1 066 932 E Ft
Céltartalékok	0 E Ft
Kötelezettségek	474 583 E Ft
Passzív időbeli elhatárolások	223 532 E Ft
Mérlegfőösszeg	1 765 047 E Ft
Adózás előtti eredmény	11 686 E Ft

A KIK-FOR Kft. 2016. éves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság – az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve – megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2016. évi beszámolóját és megállapította, hogy az a vonatkozó jogszabályok által előírt alaki, tartalmi és formai követelményeknek megfelelően került összeállításra. A mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásai szerint teljes részletességgel, áttekinthetően mutatják be a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetét, ezekről megbízható és valós képet adnak.

20

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

Pászti András
elnök

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:

Dr. Brúszel László
elnök-helyettes

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

5/2017. (IV.19.) sz. FB határozat:

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, 5 igen szavazattal javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2016. évi 7 793 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és abból a Társaság az üzletvagyon ingatlan állományának beruházásait finanszírozza.

Pászti András
elnök

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:

Dr. Brúszel László

elnök-helyettes

