

KIK-FOR Kft.

6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.

Statisztikai számjel:

11031600 6820 113 03

Cégjegyzék száma:

03 09 102506



TÁRSASÁG ÜZLETI TERV

2017. ÉV

Kecskemét, 2017. április 13.

TARTALOMJEGYZÉK:

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2017. év Üzleti terv szöveges kiegészítése

Mellékletek:

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

Könyvvizsgálói vélemény

Felügyelő Bizottság határozat

20

2017. évi Üzleti terv

Vezetői összefoglaló

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993 októbere óta kiemelten fontos feladata – a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően – a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása. Tevékenységeink közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyongazdálkodási feladatainak végrehajtása. 2017. évben 1422 db önkormányzati lakás, 101 üzlet és garázs kezelését, valamint 41 db társasházban 1471 db albetét (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) közös képviselőjét látjuk el.

A KIK-FOR Kft. 2017. évi tervezett üzletmenetének legfontosabb információi:

2017. évben a társaság igyekszik célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani. A nyereséges ágazatok eredményei finanszírozzák a veszteséget termelő tevékenységeket. A gazdálkodást várhatóan több tényező befolyásolja:

- **2017.évben, 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása.** A feladatok ellátásának ellentételezéseként – támogatási szerződés keretében – működési támogatást nyújt a társaság részére.
- A lakás-felújítási feladatok teljes körű koordinálását 2016. évben cégünk végezte KMJV Önkormányzatával kötött szerződésben foglaltak szerint, 2017. évben is e konstrukció keretében tervezzük a tevékenységet végezni.
- 2017. évi terveinkben szerepel a 2016. szeptemberében bérlő által visszaadott Kéttemplomköz 13., 15. szám alatti üzletek felújítása és a jelenlegi 2 üzlethelyiségből 4 bérlemény kialakítása, továbbá itt is szükségessé vált a tetőhéjazat teljes körű cseréje, a fejlesztés várható bekerülési értéke 35 M Ft lesz.
- 2017. évben társaságunk Katonatelepen (Platán utca, Jegenyefa utca) és Kadafalva térségében vagyongazdálkodóként koordinálja a kedvezményes telekértékesítési programot, valamint az ehhez szükséges közműfejlesztéseket is. Kadafalván a Mókus utca II. ütem (26 db. építési telek) és a Harkály utca (36 db. építési telek) fejlesztését kell megvalósítani. A telkek értékesítéséhez a telekalakításon felül tereprendezés, lőszermentesítés, közműhálózat fejlesztés, és a közművek telekre csatolása szükséges.
- A Téglás u. 5. szám alatti 40 lakás bérbeadása példanélküli, egyedi konstrukció keretében történik. Sikeres tárgyalás sorozatot követően a lakások bérlőkijelölési jogát értékesítettük egy nagynevű multinacionális cég részére.
- A Téglás u. 5. szám alatti ingatlan felújításához felvett hosszú lejáratú hitel tőketörlesztéseként 34 M Ft visszafizetésére kerül sor.
- Az intézmények karbantartási feladatainak ellátására 2009. évben határozott időre megkötött konzorciumi megállapodás 2016. augusztus 31-én lejárt, a főmérnökség szervezetének átalakítása megtörtént. Társaságunk – az eddigi megszerzett

tapasztalatokra, felhalmozott ismeretekre építve végez intézmény karbantartási és felújítási tevékenységeket egyedi szerződések alapján.

- A Kft. 5 fő közfoglalkoztatott valamint 2 fő megváltozott munkaképességű munkavállalót alkalmaz a bérlakás kezelés adminisztratív feladatainak ellátására.

A jelentős bizonytalanságok, rizikófaktorok miatt **az alábbi fejlesztési elképzelések, jelentősebb kivitelezési feladatok, lakásbérbeadási koncepciók számszerűsített hatásként jelen tervünkben nem szerepelnek.** Jelentőségüket tekintve szükséges bemutatásuk, előkészítési feladataik komoly erőforrásokat kötnek le.

- ❖ Kecskemét ipari park területén található multinacionális cégek munkavállalóik számára kedvezményes lakhatás biztosítását tervezik, melyre vonatkozóan pályázatot hirdetnek meg. Mátis u. 10. szám alatti önkormányzati tulajdonú tömbház kiürítése, felújítása és az abban található 37 db lakás lakóotthonként történő bérbeadása.
- ❖ A Műkertvárosban a Gizella téren lévő lapostetős ingatlan hasznosítása jelenleg nem megoldott, bérbeadása nehézkes. Tervezzük az ingatlan felújítását bérbeadható lakások (9-10 db) kialakítása céljából. Ehhez szükségessé válik (jelentős anyagi forrás felhasználásával) a földémszerkezet megerősítése, sátortető szerkezet megépítése és lakások kialakítása.
- ❖ Amennyiben a fejlesztési elképzelések megvalósításához többlet önerő szükséges, tervezzük az Arany J. u. 6. sz. üzlet fölötti két raktárhelyiség értékesítését, a Vak Botyán u. 21. sz. alatti ingatlan eladását. Továbbá felmerülhet a Szárcsa u. 5 867 m² ingatlan közműkiépítés nélküli értékesítése is.
- ❖ Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) keretében meghirdetésre került "A foglalkoztatás és az életminőség javítása családbarát, munkába állást segítő intézmények, közszolgáltatások fejlesztésével" című felhívás. A pályázatra önkormányzatok, költségvetési szervek, közalapítványok és az önkormányzat tulajdonában lévő vállalkozások nyújthatnak be kérelmeket a kevésbé fejlett régiók megyéjének településein. A támogatásból óvodák és bölcsődék hozzáféréseinek és szolgáltatásainak javítása valósítható meg. A kivitelezésekre meghirdetett közbeszerzési pályázatokon részt kívánunk venni, kedvező elbírálás esetén a kivitelezés során tisztességes mértékű hozamot realizálhatunk.

A társaság tervezett adózás előtti eredménye **5 234 E Ft.**

Az értékesítés tervezett nettó árbevétele **2017. évben 803 843 E Ft,** amely 89,0 %-a a bázisidőszaki értéknek.

Anyagjellegű ráfordítások tervezett összege: 492 899 E Ft.

Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 312 808 E Ft, a bázisértéknek 91,9 %-a.

A bevételek és költségek csökkenését az intézménykarbantartási ágazat tevékenységének megszűnése okozza.

Az **átlagos statisztikai állományi létszám** 2017. évben várhatóan **83 fő** lesz. 2016. szeptember 1-jétől - az intézménykarbantartási feladatok megszűnése miatt - 15 fő munkaviszonya szűnt meg cégünknel, az önkormányzati vagyonkezelési feladatkör bővülése miatt 2 fő többlet igénytel kalkulálunk.

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

A tervezett apportba kapott telkek értékesítéséből származó likvid pénzeszközt elkülönített betétben kumuláljuk. A tulajdonosi elvárásnak megfelelően Társaságunk várhatóan részt vesz a Homokbánya revitalizációs programjában, a szükséges önerő fedezetét a 2017. év végére realizált 125 300 M Ft-ot meghaladó pénzállományból lehet biztosítani.

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség állománya várhatóan – a 2016. évi 41 792 E Ft-ról 30 966 E Ft-ra csökken. Kedvezőtlenül hat a hátralékállományra a 2017. augusztusában érvényesíthető átlagos 5%-os lakbéremelés. Ugyanakkor a bennlakó bérlők által felhalmozott kintlévőség csökkenése a hátralék állomány kedvezőbb jövőbeni alakulását vetíti elő. A lakossági kintlévőség állomány mértékét csökkentő tényező 2016. évre 24,0 M Ft és 2017. évre 15,5 M Ft nagyságrendű értékvesztés elszámolása. A külön szolgáltatási díjként bérlők felé áthárított közös költség ugyanakkor a kintlévőség állomány növekedését idézheti elő.

2017. évben **108 170 E Ft-ot tervezünk költeni a kezelésünkben lévő ingatlan vagyon karbantartására.** A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokból ütemtervnek megfelelően történik a lakások karbantartása. A liftek karbantartására 7 670 E Ft-ot, míg az épületek, lakások hibaelhárítására, karbantartására 81 500 E Ft-ot kívánunk fordítani. Önkormányzati megbízások és kötelezően ellátandó feladatok keretében végzett ütemezett lakás karbantartási feladatokra fordítandó összeg így 89 170 E Ft. Célunk, hogy a kezelésünkben lévő lakásállomány bérbeadása minél nagyobb forgási sebességgel valósuljon meg, az üresen álló lakások száma folyamatosan csökkenjen.

Az egyéb üzletvagyon állagmegóvó karbantartásra 19 000 E Ft-ot ráfordítást tervezünk a 2017. évi üzleti évben.

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk tervezett értéke 124 742 E Ft amely a vagyonkezelésbe adott 108 262 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik.

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

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

Ko

I. Cégs adatok

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

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

A társaság cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993.10.01.

A vállalkozás tulajdonosa: Kecskemét, Megyei Jogú Város Önkormányzata

Törvényes képviselője: Minda Imre László ügyvezető igazgató

Fő tevékenysége: 6820'08 Saját tulajdonú bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A vállalkozás jogi képviseletét 2015. év. márciustól megbízási szerződés keretében a Dr. Filvig Ügyvédi Iroda és Dr. Rakonczay Éva látja el.

Internetcím: www.kikfor.hu

E-mail cím: titkarsag@kikfor.hu

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

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

Politikai elemek:

A tulajdonos önkormányzat városgazdálkodási-fejlesztési politikáját a kormányzat aktívan támogatja. A „Modern Városok Programja” keretében 2016. február 9. napján együttműködési megállapodást kötött KMJV Önkormányzatával a város további fejlődése és megújulása érdekében. Kecskemét és térsége gazdasági növekedésének elősegítése érdekében létrehozta a Kecskemét Fejlődéséért Alapot a fejlesztési projektek finanszírozására.

A Daimler AG mintegy 600 milliárdos fejlesztése, a fejlesztéssel a városba települő egyéb vállalkozások vélhetően nagyobb száma, valamint a Pallasz Athéné Egyetem létrehozása hatására a városba települők száma jelentős mértékben nő meg. E tény előre vetíti a lakhatás megteremtésének szükségességét, mely saját tulajdonú és bérlakások, munkásszállások építésével, illetve családi házas beépítésre alkalmas építési telkek alakításával oldható meg. 2017. évben kiírásra kerülnek az első Operatív Programok, melyek további élénkítő hatást gyakorolhatnak az ingatlanpiac városban érzékelhető mozgásaira. A jelenlegi információk alapján tartós bentlakást szolgáló fejlesztésre pályázatot önkormányzat és/vagy önkormányzati társulás nyújthat be. Az átadást követően azonban cégünk fel kívánja vállalni az üzemeltetést. Mivel a pályázati kiírás tervezetben foglaltak alapján a megvalósított felújítás a fenntartási időszak alatt nem idegeníthető el, ezért folyik annak vizsgálata, hogy milyen jellegű jogviszony keretében végezhető a tevékenység.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata fontosnak tartja, hogy a gyermekvállalás ösztönzése érdekében támogassa azokat a családokat, amelyek a saját lakhatásuk biztosítása érdekében – különösen a Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) igénybevételével – új családi házat szeretnének építeni Kecskeméten. Ennek megfelelően egy olyan támogatási program került kidolgozásra, melynek keretében önkormányzati tulajdonú telek megvásárlása esetén legfeljebb 30 % vételárkedvezményt nyújt az önkormányzat. A kedvezmény úgy valósul meg, hogy a vevő befizeti a legfeljebb 30 % vételárkedvezménnyel csökkentett összegű vételárrészt, míg a fennmaradó rész vételárhátralékként működik, melynek megfizetése alól a vevő akkor mentesül, ha az előírt kötelezettségeket (például 3 éven belül családi ház felépítése a telken, 10 évig ebben a házban történő életvitelszerű tartózkodás) határidőben teljesítette. Az értékesítendő, beépíthető, szabad építési telkek egy része már feltárt, elosztó közmű vezetékek (gáz, villany, víz) rendelkezésre állnak, ezek megközelítését szolgáló szilárd burkolatú út megvalósítása a tervezés szakaszában van. Ilyen telkek Kecskemét, Kadafalva térségében a Mókus utcában találhatóak. Az érintett telkek másik része Kecskemét, Kadafalva térségében a Harkály utcában, Kecskemét, Katonatelepi térségében a Platán utcában és a Jegenyefa utcában találhatóak. Fenti ingatlanok esetében a vagytonkezelési feladatokat társaságunk látja el.

Gazdasági elemek:

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

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

2015.01.01-től a Kft. a lakóingatlanok minősülő beépített ingatlan és a hozzá tartozó földterület értékesítésére az általános forgalmi adó mentes értékesítést választotta, áfa státuszának módosításával.

A gazdaságot alacsony inflációs mutatók és mérsékelt jegybanki alapkamat jellemzik. A bruttó minimálbér összege 15 %-kal nőtt, 127 500 Ft-ra, a garantált bérminimum összege 25 %-kal emelkedett, bruttó 161 000 Ft-ra. A kormány által biztosítva a munkáltatók terhei 5 %-kal csökkennek, vagyis a szociális hozzájárulási adó 2017-ben 27 %-ról 22 %-ra csökken. A családi adókedvezmények változtatása a munkavállalók jövedelmét továbbra is pozitívan befolyásolja. A kétgyermekesek családi adókedvezménye 5 ezer forinttal, 15 ezer forintra nő 2017-ben.

A vállalat a 2017. évben is változatlan mértékben tervezi biztosítani a 2014. évtől bevezetett cafeteria juttatásokat. A feltételek módosításánál figyelembe szükséges venni, hogy a béren kívüli juttatások rendszerét – az Európai Bíróság ítélete nyomán – a kormányzatnak változtatnia kell. Új adómentes juttatás lesz 2017. évtől a munkáltató által biztosított egészségügyi ellátás és megmarad a munkáltatói lakáscélú támogatás vagy a sport és kulturális rendezvényre szóló belépők adómentessége is. Továbbá az alkalmazottak kedvezményes adózás mellett évente százezer forintot kaphatnak készpénzben. Ugyanakkor az egészségpénztári támogatás – a többi önkéntes pénztári támogatással együtt – kikerül a béren

kívüli juttatások köréből és úgynevezett béren kívüli juttatásnak nem minősülő egyes meghatározott juttatás lesz. Ez jóval kedvezőtlenebb adózási feltételeket jelent a jelenleginél. A munkaerő-mobilitást ösztönző intézkedéscsomag keretében a gépkocsival történő munkába járás költségtérítése 9 Ft/km-ről 15 Ft/km-re emelkedik. A mobilitási célú lakhatási adókedvezmény mellett a társasági adóban is kedvezményes megítélés alá esnek a munkásszállás kialakításának és fenntartásának kiadásai. 2017-től adóalap-csökkentő tétel – az adózás előtti nyereségre, mint korlátra figyelemmel – a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) szerinti mobilitási célú lakhatási támogatás adóévben juttatott összege. E mellett pontosításra, bővítésre kerül a munkásszállással összefüggésben felmerült költségekkel érvényesíthető kedvezmény (Tao. tv. 7. § (1) bekezdés k) pont). Adóalap-csökkentő tétel – szintén az adózás előtti nyereség összegéig – az Szja tv. szerinti munkásszállás bekerülési értékeként, a bekerülési értékének növekményeként kimutatott összeg a beruházás, felújítás befejezésének adóévében, továbbá a munkásszállás céljára bérelt ingatlan bérleti díjaként, valamint a munkásszállás fenntartására, üzemeltetésére tekintettel az adóévben elszámolt összeg.

2017. január 1-jétől a belföldi adóalany részére kibocsátott számlán szerepeltetni kell a vevő adószámát, feltéve, hogy a számlában áthárított adó a 100 000 Ft-ot eléri vagy meghaladja. A hatályos szabályok értelmében ez az értékhatár 1 millió Ft.

A számlázási funkcióval rendelkező programokkal szembeni követelmények, valamint ezen programokkal kiállított számlák adatainak állami adóhatóság felé történő adatszolgáltatásának szabályai és a számlázási funkcióval rendelkező programok értékesítésére és használatára vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettség is szigorodik az adócsalások további csökkentése érdekében.

Társadalmi/kulturális elemek:

A városban betelepülő vállalkozások munkaerőigényének növekedésével kell számolni. A gazdaságban foglalkoztatottak aránya kissé emelkedik, az anyagi helyzetük mentén mindinkább szétváló társadalmi rétegek esetén sajnos azonban továbbra is számolni kell a munkanélküliséggel, amely kedvezőtlen hatást gyakorol az önkormányzati, főleg szociális lakásokban lakók lakbér és rezszi fizetési hajlandóságára.

Technológiai elemek:

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

Tervezési peremfeltételek:

Bérlakások bérleti díjának emelkedése: KMJV Önkormányzata közgyűlésének 12/2016. (VI. 30.) rendelete alapján 2016. augusztus 1-jétől 5 %, valamint 2017. augusztus 1-jétől további 5 % (2011. április óta változatlan volt).

Beruházási hitel tőketörlesztésének kezdete: 2016. április 29. 2017. évben negyedévente 8 500 E Ft mértékben történnek a visszafizetések

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

2017. évre tervezett infláció: 0,0 %.

2017. évben a Téglás u. 5. sz. alatti épület 100 %-os bérbeadásával kalkulálunk egyedi szerződéses konstrukció keretében.

III. Szervezeti terv

Tervünk szerint az üzleti évben társaságunk feladatainak ellátása 83 fő munkajogi és 79 fő átlagos statisztikai állományi létszámmal biztosítható. 2016. évhez képest jelentős csökkenéssel kell számolni az ágazati tevékenység szűkülése miatt. Ugyanakkor a vagyonkezelési feladatok bővülése miatt a munkaerő igény 2 fővel növekszik.

Az átlagos statisztikai állományi létszám tervezett alakulása

Megnevezés	Átlagos stat. állományi létszám (fő)	
	2016. év tény	2017. év terv
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás	81	71
<i>Fizikai</i>	43	28
<i>Szellemi</i>	38	43
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	9	8
<i>Fizikai</i>	4	4
<i>Szellemi</i>	3	3
További munkaviszonyban állók	2	1
Állományba nem tartozók (FB tag, megbízási jogviszony)		
Foglalkoztatottak összesen	90	79



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

Ugyanakkor a lakás és karbantartási tevékenység minőségi ellátásához megfelelő szaktudással rendelkező munkavállalók szükségesek. A számviteli, pénzügyi, munkaügyi, iktatási, valamint lakáskezelési adminisztrációs feladatok ellátásához, társasház kezelési tevékenység végrehajtásához érettségizett és megfelelő további szakirányú képzettséggel rendelkező munkavállalókat alkalmazunk. Vezetői feladatokat és műszaki előkészítő tevékenységet egyetemi és főiskolai diplomával rendelkező dolgozók láthatnak el. A HR állomány összetételében folyamatosan fejlődik, az elmúlt két évben jelentős minőségi cserék zajlottak, új vezetői munkakörök kerültek kialakításra a szervezeti átalakítást követően, az újonnan belépőkkel jelenleg az állomány 22 %-a diplomás.

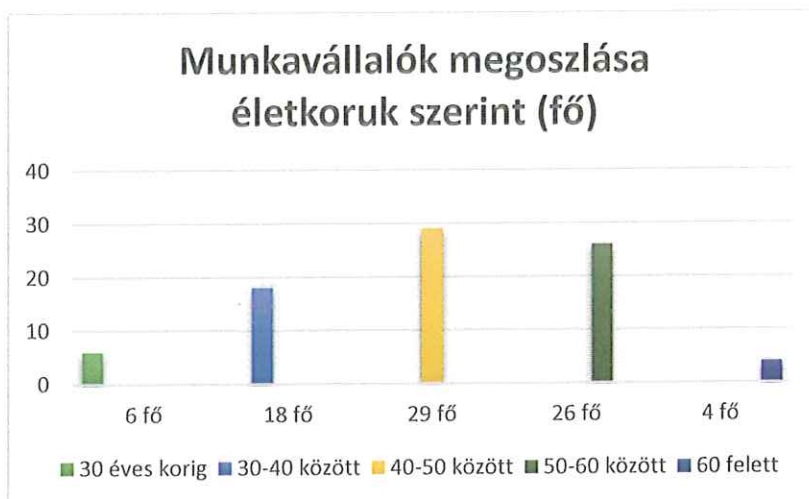
Az Intézménykarbantartási részleg megszűnése kapcsán a karbantartási és műszaki csoport területén szervezeti struktúrávaltozás történt, mely eredményeként az intézménykarbantartási és az ingatlankarbantartási részlegek összevonásra kerültek egy vezető irányítása alá.

A szervezeti átalakítás kapcsán 2 fő projektmenedzser került kinevezésre, feladatuk a KIK-FOR Kft kiemelt projektjeinek, valamint egyedi megbízásoknak (önkormányzati, magánszemély, magáncég) koordinálása a vállalkozás előkészítésétől a projekt teljesítéséig.

A KIK-FOR felsővezetése egyre nagyobb hangsúlyt fektet munkavállalók oktatására, képzéseken való részvételére. A műszak területén 2 fő vett részt 2016.évben gázfogyasztó berendezés és csőhálózat szerelő képzésben, mely eredményeként mesterlevelet kaptak. 2017. évben gázipari, műszaki-biztonsági felülvizsgáló képesítés megszerzése a cél, a saját rugalmasan rendelkezésre álló gázbiztonsági felülvizsgáló munkavállalók biztosítása, így a feladatok ellátására külső vállalkozó igénybevétele nem lesz szükséges.

Szellemi munkavállalói részre is biztosítja a vezetés a fejlődési lehetőséget, mely eredményként a megfelelő szaktudás hosszú távon biztosítható az egyes szakterületeken. Jelenleg 2 munkavállaló vesz részre felsőfokú képzésben, a társasházkezelési osztály kollégája közgazdasági képzésben, a végrehajtási ügyintéző pedig jogi képzésen vesz részt.

A korösszetétel alapján elmondható, hogy a középkorú korosztály teszik ki a munkavállalók 66,2 %-át. 60 év feletti munkavállalók közül 3 főt nyugdíjasként foglalkoztat tovább társaságunk.



Bértervünkben a feladatainkhoz igazodó létszámmal kalkuláltunk, a tulajdonos elvárása szerint takarékos bérgazdálkodással. A 2017-es üzleti évben – az ügyvezetőn kívül – 3 %-os átlagos törzsbér fejlesztést terveztünk (az ügyvezető bérét a Felügyelő Bizottság javaslata

alapján a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság határozza meg). A személyi jellegű ráfordítások között kalkuláltunk a vezető állású munkavállalók részére kitűzött teljesítményhez kötött juttatásokkal is.

IV. Tevékenységi terv

1. Beruházási terv kiemelt fejlesztései, karbantartási terv

Üzletvagyon ingatlan állományunk állaga folyamatosan romlik. Jelentős része műemlék jellegű épületben található, melyek állapotának fenntartása érdekében Társaságunk 2017. évben is folytatni kívánja az értéknövelő felújításokat. 2017. évi terveinkben szerepel a 2016. szeptemberében bérlő által visszaadott Kéttemplomköz 13., 15. szám alatti üzletek felújítása és a jelenlegi 2 üzlethelyiségből 4 bérlemény kialakítása, továbbá itt is szükségessé vált a tetőhéjzat teljes körű cseréje, a fejlesztés várható bekerülési értéke 35 M Ft lesz.

A városközpontban lévő bérelhető helyiségek iránt egyre növekedik a kereslet. Ezért prioritásként jelenik meg a Csányi János krt. 14. sz. alatti irodaház hasznosítása. A 60-as évek elején épült irodaház felújítására az elmúlt évtizedekben azonban nem került sor, csupán a szükséges állagmegóvó karbantartási feladatok valósultak meg. 2017. évben ezért felmérésre kerül az épület gyengeáramú és erősáramú vezeték hálózata, a földszinten megvalósul a teljes körű elektromos hálózat cseréje. Továbbá a teljes aula rész felújításra kerül teljes körű burkolat cserével, lépcső felújítással, homlokzati bejárat kialakításával. Fentiek eredményeképpen a mai kor esztétikai követelményeinek megfelelő diszkrét és mégis – a potenciális bérlők számára – imponálóan elegáns fogadó tér jön létre.

Üzleti tervünkben, ebben az évben is jelentős összegű karbantartási költséggel 108,2 M Ft-tal kalkulálunk, melyből az önkormányzati bérlakások állagmegóvására fordított összeg 89,2 M Ft. Ugyanakkor célunk, hogy megelőzzük a lakások romlását, egyes esetekben lepusztulását és ezzel mérsékelhetővé váljon a lakások karbantartására fordítandó költségek összege. Ehhez a bérlők egyes szegmenseiben fokozott, gyakorított szigorú bérlemény ellenőrzéseket vezetünk be, kötelezzük a bérlőt a helyreállítás elvégzésére a Lakástörvény előírásai szerint.

2. Kintlévőség behajtási tevékenység terv

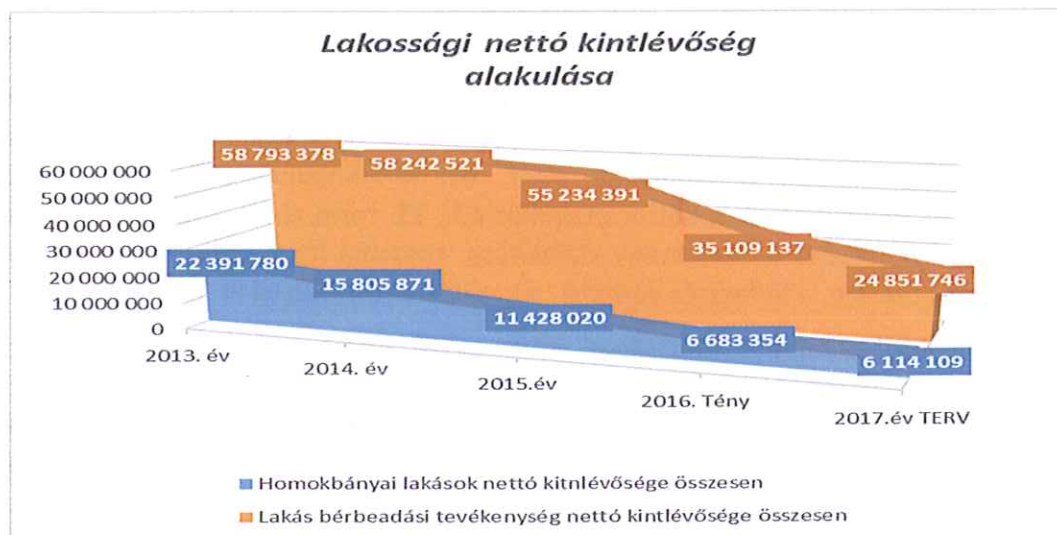
Lakossági kintlévőség alakulása

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

Prioritást élvez az önkormányzati és a homokbányai bérlakásban élők által felhalmozott kintlévőség behajtása, melyet meghatározott feladatterv alapján végzünk. A bérbeadással hasznosított lakásállomány 38,9 %-a, 554 db ingatlan szociális helyzet alapján kerülhet bérbeadásra, ami azt is jelenti, hogy az ott lakók jelentős része nehéz anyagi körülmények között él, illetve több szempontból hátrányos helyzetű (fiatal házas, sok gyerekes,

munkanélküli, stb.). Ezek a tényezők jelentősen befolyásolják a bérlők lakbérfizetési lehetőségét, így társaságunknál a lakossági kintlévőség alakulását is.

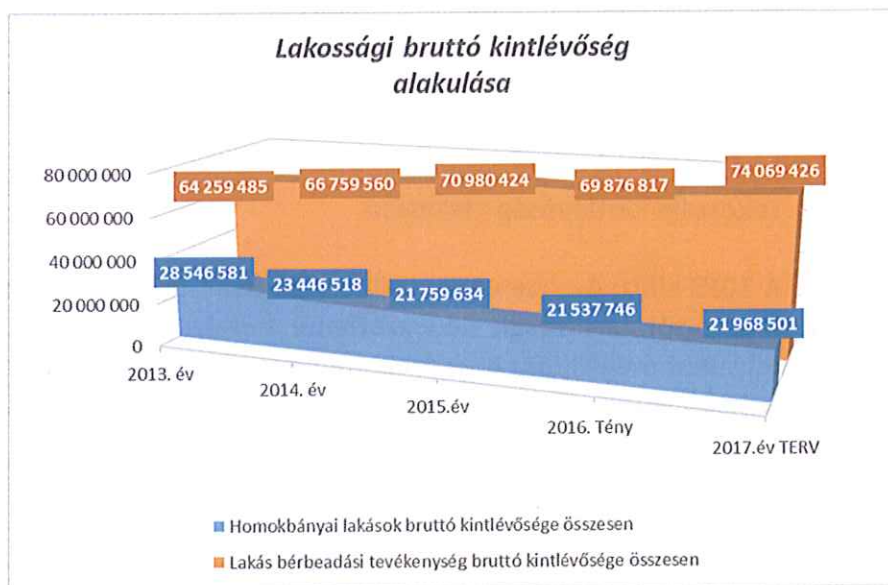
A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) nettó kintlévőség állománya – a 2015. évi 66,7 M Ft-ról 2016-ra jelentősen csökkent, 41,8 M Ft-ra, a 2017. évi tervérték: 31,0 M Ft.



A 2016. augusztus 01.-től és 2017. augusztus 1-től érvényesített/érvényesítendő 5 - 5% lakbéremelés mellett ez jelentős eredménynek tekinthető. 2016. évre 24,0 M Ft - összegű értékvesztést számolt el társaságunk, mely összeg a kiköltözött bérlők által hátrahagyott tartozásokra hat kedvezően, így ez a hátralékállomány mutatja a legdrasztikusabb csökkenést. 2017. évben is a nettó hátralék jelentős csökkenése várható - szintén a várható értékvesztés 15,5 M Ft elszámolásából adódóan.

A 2017-es évben ismételten várható 5% lakbéremeléssel is kalkulálva a bruttó hátralék mértékét tekintve 5 - 6%-os növekedésre számítunk. Mivel a lakbér emelés átlagos mértéke, a lakberek közötti várható övezeti átsorolások, valamint a közös költségek bérlőkre történő áthárításának módozatai változhatnak, az év végi kintlévőség állomány mértéke elentős

bizonytalansággal tervezhető.



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

Lakossági kintlévőségek behajtására tervezett intézkedések

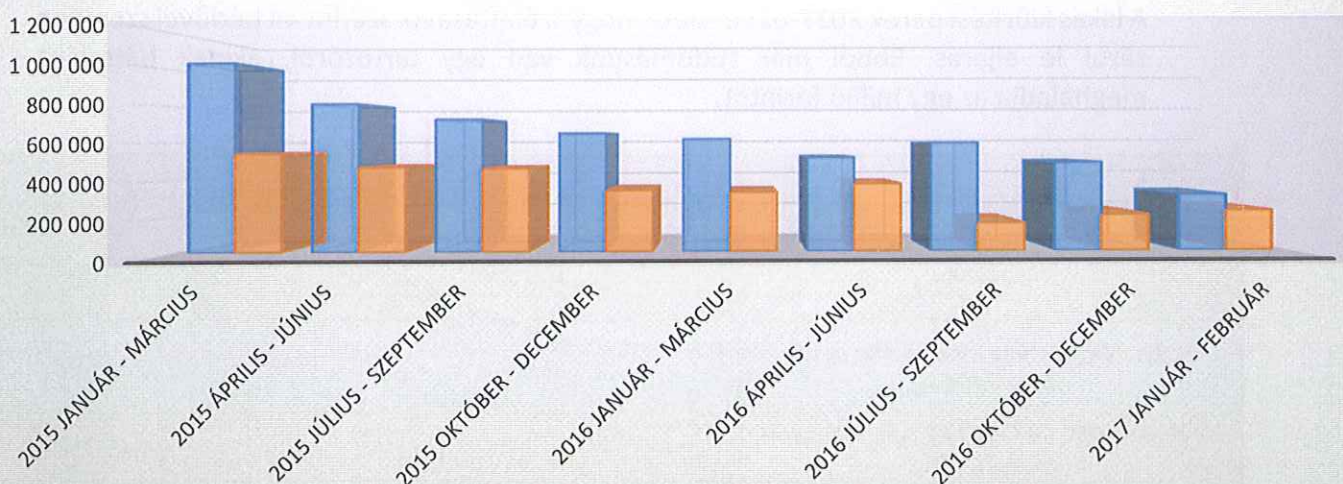
Az elmúlt évek során alkalmazott szigorú, következetes kintlévőség kezelés hatására változott a bérlők fizetési morálja, valamint a folyamatos ellenőrzés lehetővé teszi hosszútávon a nagy tartozások felhalmozódásának megakadályozását az ingatlanokon.

A jelenleg hatályos önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről több szempontból elősegíti a kintlévőség csökkenését. Egyrészt megszűnt a határozatlan időre történő bérleti szerződéskötés, másrészt – szigorúbb feltételrendszer szerint - a bérleti szerződés hosszabbítására abban az esetben van lehetőség, ha a hátralék mértéke – közüzemi díjakat is beleértve – nem haladja meg a 100 E Ft-ot.

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

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

ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSOK - NEGYEDÉVES ÖSSZESÍTŐ KIMUTATÁS



	2015 január - március	2015 április - június	2015 július - szeptember	2015 október - december	2016 január - március	2016 április - június	2016 július - szeptember	2016 október - december	2017 január - február
Lakhatási támogatás	1 036 600	811 300	725 500	648 400	615 000	513 000	590 895	483 000	306 000
Adósságrendezés	541 775	464 900	457 645	335 615	324 255	368 230	153 055	196 310	219 046

Handwritten initials in purple ink.

3. A tartozások mihamarabbi kiegyenlítése céljából biztosítunk évente egyszeri részletfizetést a nehéz anyagi helyzetbe kerülőknek, abban az esetben, ha az ügyfél fizetési hajlandóságot mutat.
4. A lakossági kintlévőség összegét kedvezően csökkenti, hogy a tulajdonos önkormányzattal együttműködve külön megállapodás alapján az arra rászorult bérlők lakhatási és adósságrendezési támogatásban részesülnek.
5. Kéthavi, de legalább 30.000 Ft-ot elérő díjtartozókat havonta tértivevényes levélben felszólítjuk 8 napon belül történő kiegyenlítésre, nem fizetés esetén a hónap utolsó napjára szerződését – hivatkozva a 1993. évi LXXVII. tv. 25. § /1 és 5/ bekezdésére – felmondjuk.
6. Fokozott figyelmet fordítunk a 2015. november előtt kötött határozatlan idejű, vagy a több évre szóló bérleti szerződések felmondására, amennyiben a bérlő többszöri felszólításunk ellenére sem jelentkezik, elérhetőségével nem rendelkezünk. Gyakori, hogy ezen bérlőink a közüzemi szolgáltatók felé is tartozással bírnak. Megakadályozva a bérleményen a további hátralék gyarapodását a lakás-kiürítése iránt az illetékes bíróságnál pert indítunk. Amennyiben a bérlő igazolásokkal alátámasztva kérelmezi, hogy bérleti jogviszonyát rendezni kívánja, per kezdeményezésére nem kerül sor.
7. A határozott időre kötött lakásbérleti szerződések esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül a bérbeadó nem peres eljárásban kérheti a lakás kiürítését, a bíróság gyorsított eljárásban hozza meg a határozatát a lakás kiürítésének foganatosítására rövid határidő megjelölésével (kb. 4-6 hónap).
A 2017-es évre várhatóan a befejezett bírósági eljárások hatása a kiköltözött állomány kintlévőségének kisebb mértékű növekedését idézi elő. A tavalyi évben sikerült a legnagyobb tartozóinkat – az évekig elhúzódó bírósági eljárás lezárásaként – kiköltöztetni.

2017-es évben folytatjuk a nagy tartozóinkkal szemben a behajtásra tett intézkedéseinket.

A lakás kiürítési perek 2017-es vetülete, hogy számításaink szerint 44 bérlővel szemben zárul le eljárás. Ebből már tudomásunk van egy tartozóról, akinek hátraléka meghaladja az egy millió forintot.

Befejezett bírósági eljárások hatása a kiköltözött állományra		
Megoszlás	Darab	Összeg
A hátralék mértéke meghaladja az egy millió forintot:	1	1 207 598
1.000.000- 400.000,- Ft hátralékot hagyott maga után	8	2 645 758
Tartozás mértéke kevesebb mint 400.000,- Ft	35	3 821 714
Mindösszesen:	44	7 675 070

8. A lejárt tartozások megfizetésére – mind a bent lakó, mind a kiköltözött bérlőink tekintetében – fizetési meghagyásokat kezdeményezünk 30.000 Ft feletti 3 hónapot meghaladó hátralék esetén. Több esetben az adósok sem letiltható jövedelemmel, sem lefoglalható ingósággal vagy ingatlannal sem rendelkeznek, vagy már van esetükben eljárás indítva, s az az előbb felsorolt indokok alapján pillanatnyilag behajthatatlan.

Az eladósodás nem csak a lakbérhátraléknál figyelhető meg, hanem pl. egyazon önkormányzati tulajdonú lakás esetén más közüzemi szolgáltatónál felhalmozott hátraléokra is irányul. Ezáltal esetenként előfordul, hogy a KIK-FOR Kft. felé fennálló díjtartozás a megelőző, egyéb letiltások miatt „sorban áll”.

Fizetési meghagyásos eljárás 2016.12.31. állapot szerint

Adatok E Ft-ban

Eljárás indításának éve	2011.év	2012.év	2013.év	2014.év	2015.év	2016.év	2017.év - terv	Összesítve
Végrehajtásra beadott összeg	11 670	10 357	15 768	15 220	11 911	8 345	11 723	84 994
Végrehajtás elj. megelőlegezett ktg.	1 053	943	1 759	1 759	1 393	823	1 237	8 967
Befolyt összeg 2016.12.31-ig	6 932	5 468	7 238	3 322	2 157	3 183	3 962	32 261
Befolyt eljárási költség+kamat 2016.12.31-ig	973	159	300	476 881	486	416	394	320
Darabszám	18 db	25 db	53 db	73 db	69 db	80 db	89 db	407 db
Letiltás	3 db	9 db	15 db	24 db	16 db	4 db	26 db	97 db
Teljesen megtérült	9 db	11 db	18 db	11 db	6 db	33 db	32 db	120 db
Folyamatban van	6 db	3 db	12 db	33 db	44 db	40 db	51 db	189 db
Behajthatatlan	0 db	2 db	8 db	5 db	3 db	3 db	6 db	27 db

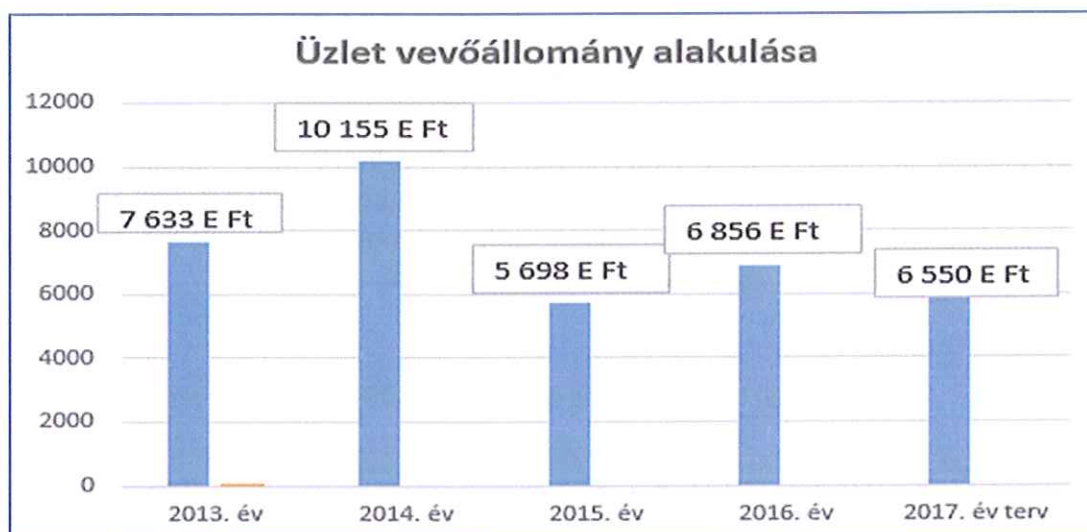
Üzletek kintlévőségének alakulása

Társaságunk törekszik az üzletbérlemények folyamatos nyomon követésére a bérleti jogviszony fennállása, illetve a megszüntetése során, a bérleti szerződésben és a vonatkozó rendeletekben meghatározott jogok és kötelezettségek betartása és érvényesítése érdekében.

Az üzletek év végi követelés állományának szinten tartását prognosztizáljuk. Az üzletek kintlévőség állománya csökkent az előző évekhez képest. Ennek fő oka a 2015. év végén bevezetésre került üzletvagyon bérbeadását és kintlévőség kezelési folyamatát tartalmazó új szigorú eljárásrend lefektetése, mely alapján következetes, szigorú intézkedéseket fogantatosítottunk.

Az üzletvagyon bérbeadásának, számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásához készített utasítás szerinti ügyvédi felszólítások szükség szerinti következetes küldése, nem fizetés esetén a felmondás kezdeményezése, illetve a tartozás rendezésének mikéntjéről, a bérlőkkel történt személyes egyeztetések kedvezően hatottak a fizetési

morálra. Bérlemények iránti kereslet kedvezőbb A tervezett állomány 49 %-a nem lejárt követelés. A 30 napon túli tartozások száma is csökkenő tendenciát mutat.

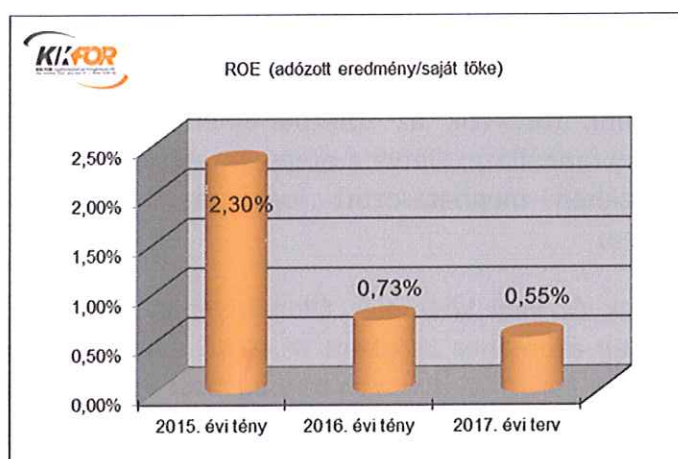


V. Pénzügyi terv

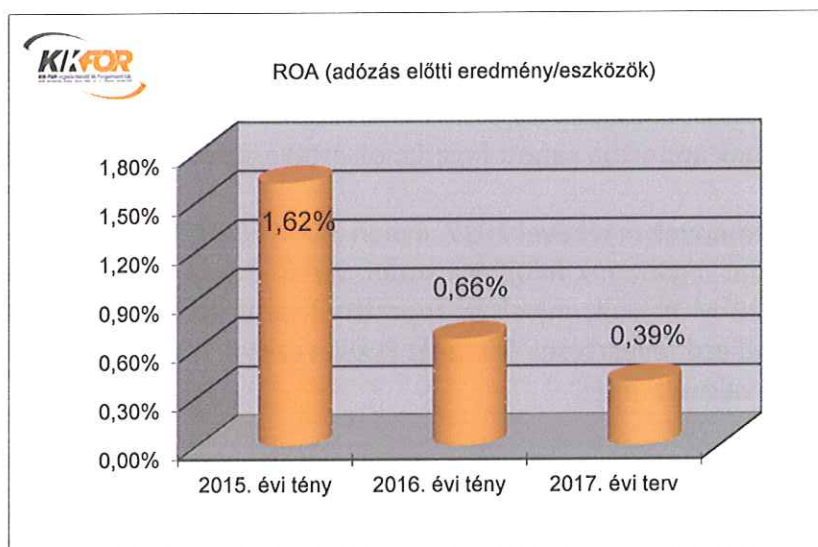
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása

2016. évben a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatására szolgáló mutató számok alacsony értékeket jeleznek, a tulajdonos célja ugyanis nem a lehető legnagyobb profit realizálása. Az elvárás Társaságunk felé, hogy a megbízásuként kapott feladatokat egyre magasabb színvonalon lássuk el oly módon, hogy a nyereségesen folytatható tevékenységek ellentételezni tudják a veszteségesen működő ágazatokat. A cég erőforrásait kiemelten arra kell összpontosítani, hogy a kecskeméti polgárok lakhatási igényeinek biztosításában tevékenyen részt vegyen.

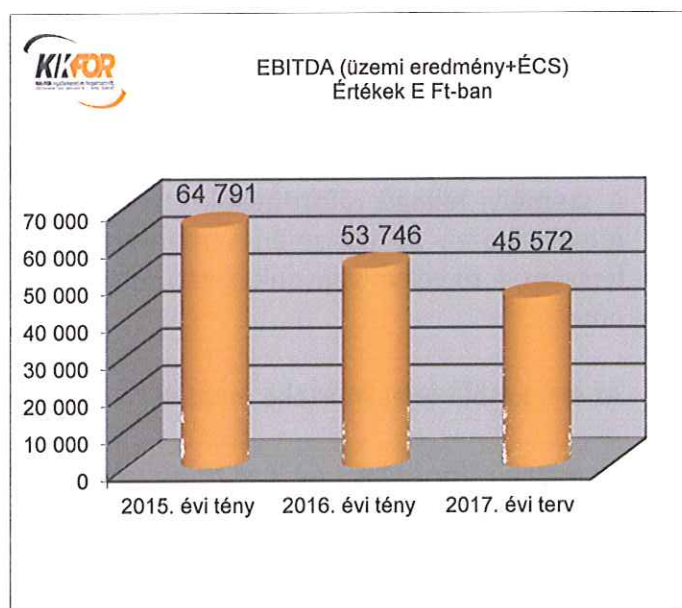
A **tőke hatékonysága (ROE)**, vagyis a cég jövedelem termelése egységnyi saját tőkére vetítve az előző évi aránytól terv szinten kevesebb mértékben 0,55 %-ban valószínűsíthető.



Az eszközhatékonysági mutató (ROA) – az adózás előtti eredmény és az eszközök aránya – 2016. évi 0,66 %-ról várhatóan 0,39 %-ra csökken, vagyis a teljes eszközállomány 2016-ban tervezetten 0,39 %-os hozamot biztosít.



Az EBITDA mutató – üzemi eredmény + érték-csökkenés – a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték a 2016. évben 53 746 E Ft. 2017. évben tervezett összege 45 572 Ft, mely a vállalat 2017. évi aktuális tevékenységéből származó profitot, üzleti eredményességet tükrözi.



Az **értékesítés nettó árbevétele** 2017. évre 803,8 M Ft-ban valószínűsíthető, mely 89,0 %-a 2016. évi árbevételének. A csökkenés legfőbb oka, hogy az intézménykarbantartási és felújítási feladatok ellátása jövőbeni szerződéses viszonyai, a megrendelések mértéke rendkívül bizonytalan. Az ágazatból 2016. évben 197,2 M Ft-ot realizálhattunk. A konzorciumi szerződés megszűnését követően egyéb tevékenységként végzett önkormányzati és eseti intézmény felújítási tevékenységéből, átalánydíjas szerződéses formulában végzett karbantartási szolgáltatásból csupán 39,8 M Ft árbevétellel kalkulálunk.

Továbbá nem tervezünk apportba kapott ingatlanok értékesítéséből származó bevétellel sem.

Aktívált saját teljesítmények értékével 2017. évben 6,0 M Ft értékben kalkulálunk saját rezsiz beruházásként az üzlet ingatlanok felújítása során. 2016. évben a saját termelésű készletek állományváltozása -22 M Ft volt, mivel az apportba kapott telkek értékesítésekor a telek-kiegészítésként jelentkező fejlesztések összegét ki kell vezetni. Másrészt 8,4 M Ft értékű saját kivitelezésű felújítás valósult meg.

Az **egyéb bevételek** értéke 86,2 M Ft 2017. évben. 2016. évi értékben (91,9 M Ft) volt, egyedi gazdasági eseményként ugyanis kártérítés és kártalanítás származott egy üzlet bérbeadási szerződés határozott idő előtti felmondásából és használatra alkalmatlan állapotú birtokbaadásából. Az egyéb bevételek között tartjuk nyilván az önkormányzati feladat átstrukturálása következtében 51,2 M Ft értékű „működési támogatást”.

Az **anyagjellegű ráfordítások** 93,5 %-os mértékét főként a minimálisra csökkenő intézménykarbantartási feladat ellátás, a csökkenő energiaárak, és a kalkuláció szerint kevesebb számú, alacsonyabb költségvetésű városi megrendelések befolyásolják.

A **személyi jellegű ráfordítások** értéke 91,9 %-a bázisidőszaki várható értéknek. Mértékét meghatározza az intézménykarbantartási feladatok kiesése miatti 15 fővel csökkentett létszám, a növekvő vagyongazdálkodási feladatok miatti 2 fő létszámbővítés és a 3%-os törzsbér emelés.

Az **értékcsökkenés** mértéke megfelel a 2016. évre prognosztizált adatnak.

Az **egyéb ráfordítások** 44,7 M Ft összegéből 20 M Ft-ot a a KMJV részére fizetendő helyi adó ráfordítások iparüzési adó, építmény adó teszik ki. Terv szinten 15,5 M Ft értékben kalkuláltunk értékvesztést az elmúlt öt évben kiköltözött bérlők által felhalmozott lakbérhátralékok – várhatóan be nem folyó – összegére, figyelembe véve a Számviteli törvény és a belső szabályozás –Számviteli Politika – előírásait.

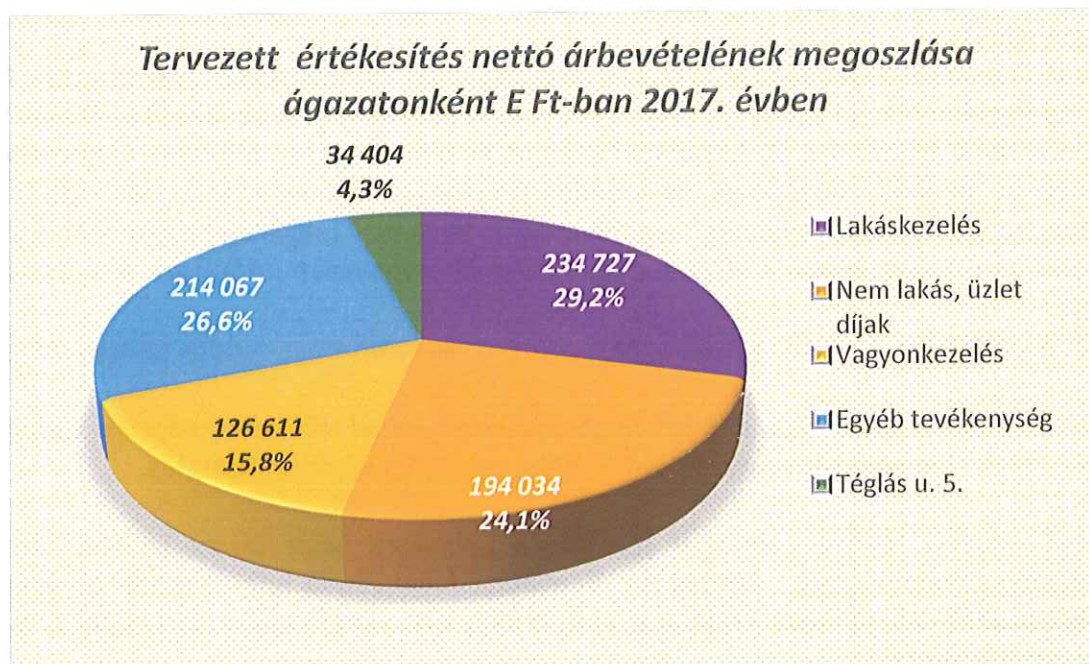
Az **üzemi tevékenység eredménye** 2017. évben 10,3 M Ft-ban várható.

A **pénzügyi műveletek eredménye** -5,0 M Ft lesz.

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

Adózás előtti eredményünkkel 2017. évre 5 234 Ft Ft-ban, adózott eredményre 4 763 E Ft-tal számolunk.

(Az eredménykimutatás a 2016. január 1-jétől érvényes szerkezeti változásoknak megfelelően tartalmazza a korábban hatályos számviteli törvény szerinti rendkívüli tételek elszámolását.)



1. Vagyonállomány változása

A társaság tulajdonában lévő önkormányzati vagyon megfelel a tulajdonosi elvárásoknak.

A tervezett saját tőke értéke 1 071,7 M Ft, a növekmény a 2017. évi tervezett 4,8 M Ft adózott eredményből adódik.

A befektetett eszközök állomány 2017. évi tervezett értéke 1 468,3 M Ft, a növekedés összességében 31,0 M Ft. Növelőleg hat az üzletvagyon felújítására fordított beruházások összege.

A 2016. évi mérlegfőösszeg 1 765,0 M Ft, mely 2017. évben 1 703,7 M Ft-ban valószínűsíthető.

2. Likviditás alakulása

Előzetes kalkulációink szerint a cég likviditásának fenntartása 2017. évben is biztosítható. A mérleg fordulónapjára tervezett **likviditási mutatók** kielégítőek. A bázisévhez képest a Kft. likviditási mutatója (adósságfedezeti mutató)– mely a rövidlejáratú kötelezettségek pénzeszközökkel, követelésekkel, készletekkel való fedezettségét mutatja be – kedvező, a bázisidőszaknak megfelelő.

Likviditási mutató	2016. év tény	2017. terv	Értékelés
Forgóeszközök/Rövidlejáratú kötelezettsége	325 186 / 148 241 = 219,4 %	233 365 / 164 043 = 142,26 %	Mértéke kedvező, habár csökken

A közelmúlthoz hasonlóan a Társaság pénzügyi helyzete – takarékosági intézkedéseink hatásaként is – várhatóan megfelelően alakul. Szállítóink jelentős részével sikerült 60 napos fizetési feltételekben megállapodni, így biztosítva minden esetben a határidőre történő pénzügyi teljesítést.

Bevételeink realizálódását biztosítja, hogy a lakossági lejárt kintlévőséget csökkentettük. Nem hagyható figyelmen kívül azonban, hogy a lakossági önkormányzati bérlakás bevételeiből az elmúlt években évente 4-5 %, körülbelül 8-10 M Ft nem folyt be. Mindent megteszünk a tendencia változtatása érdekében, de a bérlők fizetési moráljának változtatása csak lassan valósítható meg. Az év végi lakossági vevőállomány mértékének megállapításakor kedvezőtlen hatásként vettük figyelembe a 2017. augusztus 1-jétől érvényesíthető átlagos 5 %-os lakbér emelést.

A 2017. évi üzleti tervünkben az üzlet ágazat kintlévősége várhatóan azonos szinten marad.

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó hitelfelvétel törlesztési összege várhatóan 34 M Ft, 2023. évig negyedévente történik majd a szerződés szerinti törlesztés.

A városfejlesztési tevékenységeknél jelentős a projektek saját forrás igénye, ezért a beruházások zökkenőmentes megoldása érdekében folyószámla hitelkeretünk továbbra is rendelkezésünkre áll, igénybevételére az elmúlt négy évben nem került sor és 2017. évben sem valószínűsíthető.

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

A tervezett apportba kapott telkek értékesítéséből származó likvid pénzeszközt elkülönített betétben kumuláljuk. A tulajdonosi elvárásnak megfelelően Társaságunk várhatóan szerepet vállalhat a Homokbánya revitalizációs programjában, a szükséges önerő fedezetét a realizált 205,2 M Ft-ot meghaladó pénzállományból lehet biztosítani. A Mátis K. utca 10. sz. alatti épület megürítését követően az épület jelentős felújításához lehet szükség likvid forrásokra.

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

A Kft. szerteágazó szolgáltatási tevékenységeket folytat eltérő piaci viszonyok közt.

Versenypiaci körülmények között végzi az üzlet és a székház ingatlanvagyon bérbeadását, saját tulajdonú lakások bérbeadását, a társasház kezelési feladatok ellátását, társasházak, a magánszemélyek-társasházak részére végzett kisebb volumenű ingatlankarbantartási tevékenységét, apport ingatlanok értékesítését. E tevékenységek során nyereséget realizál. Kockázatot jelent ugyanakkor, hogy a kivitelezési megbízások mennyiségét, hozamát, az üzletek bérleti díját, társasházak képviseleti díját a kereslet-kínálat törvényei nagymértékben meghatározzák. Ennek ismeretében a kockázatok ellensúlyozását a minél több kivitelezési megbízás elnyerése, a kedvező konstrukciójú üzletbérbeadások, az egyre magasabb színvonalú társasházképviseleti és egyéb szolgáltatások biztosíthatják.

Önkormányzati megbízás, hosszútávú szerződések, kiszámítható körülmények között valósulnak meg az önkormányzati lakásüzemeltetési, felújítási feladatok, a vagyongazdálkodásba kapott ingatlanok ellátására irányuló tevékenységek. Ezen ágazatok elmaradt nyereségét a nyereségorientált ágazatok ellentételezik.

E területek esetében a feladatok ellátását az állami, önkormányzati vagyonnal való felelősségteljes, hatékony gazdálkodás biztosíthatja, melyet rendkívül körültekintően, a szerteágazó jogszabályi előírásoknak való maximális megfeleléssel kell végezni a kockázatok minimalizálása érdekében.

a) Bérlakások kezelése, működtetése

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. 2017. évben költségvetésében a 2016. évi mértéknek megfelelő összeget (51,2 M Ft) biztosít erre a célra.

Jelenleg 1422 db lakás bérbeadását valósítjuk meg. Ebből 554 db a szociális elven bérbe adható, 531 db a költségelven bérbe adható lakások száma, 41 db a városban elszórtan elhelyezkedő bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások száma, továbbá üzemeltetését végezzük 240 db külön elszámolású homokbányai bérlakásnak (az éves terv 5. sz. melléklete). 56 db olyan lakást tartunk nyilván továbbá, melyek rossz műszaki állapotuk miatt lakhatásra alkalmatlanok, ezek értékesítése javasolt

A szociális elven bérbe adott lakások arányát 88 %-os értékben határoztuk meg, alapul véve a 2015-2016. évi adatokat. A költségalapú lakások bérbeadási aránya 85-87 % között alakul terveink szerint.

Az üzleti tervünkben az éves laktér bevétel 168,4 M Ft, míg az ágazat összes bevétele 285,9 M Ft. Az ágazat tervezett eredménye -38,9 M Ft veszteség. A 12/2016 (VI.30) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő lakások laktéréről 2016. augusztus 1-től átlagosan 5%-os bérleti díj emelésről, továbbá 2017. augusztus 1-től újabb átlagosan 5% bérleti díj emelésről rendelkezik.

2017. évre 15,5 M Ft összegű értékvesztéssel kalkulálunk. Több évre ütemezetten kívánjuk megvalósítani az adósok egyedi minősítése során a kiköltözött bérlők által felhalmozott tartozások közül a legrégebbi tételek – óvatosság elve – szerinti értékelését és feltüntetését a nyilvántartásokban.

A lakásállomány egészére együttesen vonatkozó jelenlegi laktér csak a legfontosabb, elengedhetetlen állagmegóvó karbantartásra nyújt fedezetet. Az egyre romló állapotú bérlakások – helyi rendeletben meghatározott kötelező építőipari munkáinak kivitelezése – egyre növekvő élőmunka igényel tartható fenn csupán.

2017. évtől a 12/2016 (VI.30) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint külön szolgáltatási díj megállapítására és fokozatos érvényesítésére is sor kerülhet. A társasházakban elhelyezkedő önkormányzati bérlakások bérlői felé –közvetített szolgáltatásként - kiszámlázásra kerül a közös költségek azon része, mely a társasház üzemeltetését biztosítja. A 2017-es évben csak a lejárat miatt meghosszabbítandó szerződések esetében fokozatosan kerülhet sor a külön szolgáltatási díj megfizetésének bevezetésére.

Kiemelt célunk, hogy az üresen álló önkormányzati bérlakások számát csökkentsük, ennek érdekében számos karbantartási és felújítási munka ütemezett elvégzését tervezzük, melyre bővülő műszaki osztályunk munkaerő kapacitása is felkészült.

Az elszórta elhelyezkedő lakások bérbeadásánál 2016. évben új programot hirdettünk meg, amely a KIK-FOR Kft. számára költséghatékony megoldás és a bérlők igényeit is figyelembe veszi. Ezekben a lakásokban társaságunk a víz- és villanszerelési munkákat végzi el, a bérlőnek pedig lehetősége van a konyha, a vizesblokk, illetve a burkolatok renoválására. 2016. évben 10 db ilyen lakást hirdettünk meg. 2017. év során ismételten kívánunk pályázatot hirdetni a fenti konstrukcióban.

2017. évre elengedhetetlenné vált a közel 1500 db bérlakás adatainak naprakész és archív adatainak nyilvántartásához szükséges, excel táblázatokat kiváltó bérlemény nyilvántartó szoftver beszerzése. A szoftver alkalmazásával rendelkezésre fog állni naprakész információ az ingatlanokról, illetve az archív adatok is megőrzésre kerülnek, szűrhetőek maradnak. Megkönnyíti a bérlemény ellenőrzésre való felkészülés folyamatát, valamint a munkalap nyilvántartást. Iratminták segítségével felgyorsítható a bérleti szerződés hosszabbítások írása, bérlőknek küldendő szokásos, nagy tömegű formalevelek küldése. Naprakész statisztikai adatokat szolgáltat.

A szoftver egyedi igények szerinti fejlesztése, testre szabása, majd az adatok konvertálásának készre jelentése a fejlesztő részéről 2017. január 31-én megtörtént. Jelenleg a szoftver használatának tesztelése, alkalmazásának szabályzatba történő foglalása történik. A szoftver használatának éles indulása várhatóan 2017. május 1-től valósul meg.

Az ingatlanok leadáskori állapotának javítása hatékonyabb bérleményellenőrzési rendszer kialakításával, a bérlői feladatok egyértelmű meghatározásával és betartatásával valósulhat meg. A bérlők rossz állapotban adják le a lakásokat, mely azt eredményezi, hogy a felújításhoz szükséges anyagi és/vagy humán erőforrás kapacitás szűkössége miatt a lakások hosszú ideig üresen állnak. A folyamat fejlesztésével cél:

- üresen állás költségének csökkentése
- többlet bérleti díjak realizálása
- növekvő igények kiszolgálása

A megújított bérlemény ellenőrzési folyamat bevezetésével lehetőség nyílik egy közvetlenebb kommunikációra Bérlő és Bérbeadó között, melynek hatására elsősorban a régebbi, határozatlan idejű szerződéssel rendelkező Bérlők számára is egyértelművé válik az ingatlan karbantartási kötelezettségük, és lépésről lépésre megvalósulhat a bérlők által elhanyagolt bérlemények állapotának javítása.

Lakásfelújítási kivitelezések

A lakás-felújítási feladatok teljes körű koordinálását 2016. évben cégünk végezte KMJV Önkormányzatával kötött szerződésben foglaltak szerint, elfogadott felújítási terv alapján. E tevékenységből pénzügyi eredmény nem keletkezett.

1. 2016. évben realizált eredmények, tapasztalatok, bevezetett folyamatok

- Az üresen álló lakások számának növekvő tendenciája helyett csökkenést ért el társaságunk.
- A 2015. évben külső szakemberek bevonásával elkészítettett érintésvédelmi,

villámvédelmi, és tűzvédelmi jegyzőkönyvekben feltárt hiányosságok a 2016. évben kijavításra kerültek.

- A 2016. év során a társaságunk által kezelt tömbházak jelentős részében a személyfelvonók az előírásoknak megfelelő módon felújításra kerültek (Horváth Döme u., Széchenyi stny. 4., Mátis K. u. 16.). Az elmúlt 20 évben ezen berendezésekben csupán a legszükségesebb karbantartási feladatok ellátására került sor. Az elavult, biztonsági szempontok miatt is szükségessé váló főberendezések cseréjével jelentős műszaki elmaradásokat lehetett bepótolni. A Nyíri út 77/C épület villámvédelmi rendszer felújítására is sor került.
- A Széchenyi stny. 4. sz. alatt épületben 47 lakásban valósult meg gáz és villamos hálózat fejlesztés és/vagy a padlóburkolatok, konyhabútorok és az ahhoz tartozó berendezések teljeskörű cseréje. Teljes felújítást a felújítási keret terhére 21 db ingatlanon végeztünk
 - Új feladatként meghatározásra és szabályozásra kerültek társaságunknál a lakásfelújítási tevékenységek a 2000. évi C. törvény a számvitelről előírásainak megfelelően.
 - Megvalósult a felmerülő kivitelezési feladatok lakásonkénti – kódonként történő – elkülönítése.
 - A feszített ütemű felújítás megrendelések, kivitelezések, készrejelentések műszaki átadás-átvételek és a pénzügyi elszámolás érdekében fejlesztettük belső folyamatainkat.
 - Humánerőforrás kapacitást kellett biztosítani a megrendelések irányítására, kivitelezésekre és nyilvántartások dokumentálására egyaránt
 - Fenti feladatok ellátását korábban a Polgármesteri Hivatal alkalmazottai látták el, társaságunknál ki kellett alakítani, megszervezni és megvalósítani a vállalt feladat ellátását oly módon, hogy az megfeleljen az önkormányzati vagyongra vonatkozó gazdálkodási és nyilvántartási, dokumentálási jogszabályi környezetnek is.

Fenti eredményeket tekintve 2017. évben is hasonló szerződéses konstrukcióban, fixen rendelkezésre álló pénzügyi keretből ütemezhető módon tervezzük a lakás felújítási tevékenységet. A tervezett árbevétel 47,2 M Ft. Éves szinten – tekintve a várható megüresedések számát - 60-70 lakást tervezünk bérbe adás előtt kiadható állapotú szintre hozni.

A lakóingatlanok szignifikáns részében javítani kívánjuk a gáz berendezési tárgyak használhatóságát, előírásoknak való megfelelését, illetve a balesetmentesítést mely sok esetben csak a gépész tervező bevonásával, a készülékek cseréjével együtt kivitelezhető. Tovább súlyosbítja a problémát, sok esetben béleletlen kéménybe kötött készülékről van szó, ugyanis ilyen szerkezetbe jelenleg tilos újból bekötni a készülékeket, a füstgáz elvezetők kibélelése kötelező, melyet a szakhatósággal engedélyeztetni kell. A gázkészülékek cseréi, esetleges szerelvények javítása, és a kéménybélelések elvégzése jelentős költségekkel jár. Az idei évben a lakásfelújítási munkák jelentős részében gázkészülék és fűtésrendszer korszerűsítési munkákat tervezünk végeztetni.

Az előzetes koncepciók alapján Rávagy tér 7. szám alatti tömbház, valamint a Széchenyi stny. 4. egyik felvonója 2017-es évi felújításával kívánjuk lezárni és teljes körűen biztosítani a kor követelményeinek megfelelő műszaki állapotokat és a biztonsági előírásoknak való megfelelést.

A 2017-es év során állagmegóvási és balesetmegelőzési munkálatokat tervezünk végezni a

Handwritten mark

Rákóczi út 2. szám alatti ingatlan tetőszerkezetén és kéményén, valamint a Csongrádi út 34. és 35. szám alatti lakóingatlanokon.

Terveink szerint a lépcsőházfelújítási munkákat folytatni kívánjuk a Széchenyi stny. 4. szám alatti tömbház lépcsőházi szerkezetein. Beépítésre kerülne egy új kaputelefon rendszer, valamint megvalósulnának az ehhez szükséges lépcsőházi nyílászáró javítások és cserék. Mindemellett tervezzük az épület másik személyfelvonója felújítását is (az első felvonó a tavalyi év alatt esett át a felújítási munkálatokon).

b) Üzletvagyon gazdálkodási terve

Társaságunk jelenleg 94 üzlet és garázsok hasznosítási feladatait látja el.

A bérlemények jelentős része, mintegy 80 %-a Kecskemét belvárosában a megújult Rákóczi úton és Kéttemplomközben, valamint a történelmi Főtéren és annak közvetlen környezetében illetve az Arany János utcában helyezkedik el.

Az üzletek kb. 20%-a a belvároson kívüli övezetekben található (Széchenyiváros, Gizella tér stb.). Az ingatlanállomány összetételéből és az elhelyezkedéséből egyértelműen látható, hogy ezen helyiségek jelentős szerepet töltenek be Kecskemét belváros és városközponti, kereskedelmi, üzleti életében.

Törekvésünk, hogy üzleteink mind tevékenységükben, mind megjelenésükben a városlakók illetve az ide látogatók megelégedettségét szolgálják. Társaságunk 2017. évben is kiemelt figyelmet fordít az üzletvagyon megóvására, értéknövelésére, a piaci viszonyokhoz illeszkedő kedvező konstrukciójú bérlemény kiadásokra. A jelenleg üresen álló üzleteket jellemzően nagyságuk, elhelyezkedésük, vagy műszaki állapotuk miatt nem sikerült még bérbe adni.

A helyiségek bérleti díját a társaság saját hatáskörben állapítja meg. Az ingatlanok bérbeadása piaci körülmények között – a kereslet függvényében – történik. A bérbeadás során marketing szemléletű árpolitikát és ármeghatározást alkalmazunk.

A bérleti díjakról folytatott áralku során egyaránt cél a társaság likvid árbevételének maximalizálása, valamint a lehető legtöbb eredmény elérése.

A nem lakás, üzlet vagyon ágazat bevételeiként 2017. évben tervezett érték 194,0 M Ft, 2016. évben 186,5 M Ft, 2015. évben 165,9 M Ft a tényérték. A tendenciózusos javulás oka az addig üresen álló 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.

A vagyonmegőrzés illetve az üzletek pontos műszaki állapotának és tartozékainak rögzítése céljából részletes műszaki felmérést végzünk, kiemelten az üzlethelyiségek alaprajza, alapterülete, tartozékok megállapítása, pontos nyilvántarthatósága vonatkozásában.

Az ágazat 2017. évre tervezett eredménye 68,5 M Ft, 2016. évben ez az érték 68,9 M Ft volt. Az eredmény kiemelkedőnek mondható, mértéke lehetővé teszi a veszteségesen működtethető tevékenységek keresztfinanszírozását.

c) Vagyonkezelési tevékenység

A KIK-FOR KFT vagyonkezelői szerződés alapján ellátja az egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok vagyonkezelői feladatait is.

Társaságunknak feladata ebben az évben is Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2007. január 1-től létrejött valamint 2015. július 1. napjától módosított vagyonkezelői szerződés alapján átadott ingatlanvagyon (belterületi és mezőgazdasági földterületek, továbbá 2 iroda) hasznosítása a tulajdonossal szoros együttműködésben.

A vagyonkezelői feladatokat éves vagyonkoncepció szerint végezzük, melynek jóváhagyása közgyűlési hatáskörbe tartozik. A közgyűlés 2016. szeptember 22-én elfogadta a KIK-FOR Kft által előterjesztett Vagyongazdálkodási koncepciót. 2016. évben Kecskemét, Mókus utca I. ütemének értékesítésére került sor. A 18 db. építési telekre beadott vételi szándéknyilatkozat alapján az illetékes bizottság az értékesítéshez hozzájárult. A KIK-FOR Kft. által koordinált és a tulajdonosok saját erős beruházásából megvalósuló közműrákötések 2017. májusában fejeződnek be. A telekalakítás, az építési telkek és a buszforduló kitérésre került, a lőszermentesítés megtörtént.

Az elfogadott koncepcióval összhangban 2017. évben társaságunk Katonatelepen (Platán utca, Jegenyefa utca) és Kadafalva térségében folytatni kívánja az idén megkezdett kedvezményes telekértékesítési programot, valamint az ehhez szükséges közműfejlesztéseket is. Kadafalván a Mókus utca II. ütem fejlesztése folyamatban van, a kialakításra kerülő 26 db. építési telek mindegyikére vételi szándéknyilatkozat érkezett. A telkek értékesítéséhez a telekalakításon felül tereprendezés, lőszermentesítés, közműhálózat fejlesztés, és a közművek telekre csatolása szükséges. Az építési telkek az azt igénylők és jogosultak részére kedvezményrel kerülnek értékesítésre. Harkály utca esetében a területtömb építési telekké alakítása szintén folyamatban van. A tömbterületen szintén 36 db. építési telek kerül kialakításra, az építési telkek többségére már nyújtottak be vételi szándéknyilatkozatot. Katonatelepen 10 db, Ménteleken 6 db telek kialakítását és értékesítésének előkészítését tervezzük.

Nagy hangsúlyt fektetünk arra, hogy a sok évvel ezelőtt kötött, lejáró bérleti szerződéses viszonyok megújításakor a feltételeket úgy határozzuk meg, hogy figyelembe vesszük a jelenlegi piaci körülményeket. Üzleti tervünkben a területhasznosítási bérleti szerződések folyamatosan aktualizált bevételét, iroda bérbeadásából származó bevételt és a vagyonkezelt területek telekkialakítási közműkiépítési és értékesítési feladatainak pénzügyileg rendezett költségei tulajdonos által történő ellentételezését szerepeltetjük, összege 126,6 M Ft, a tervezett eredmény 1,5 M Ft nyereség.

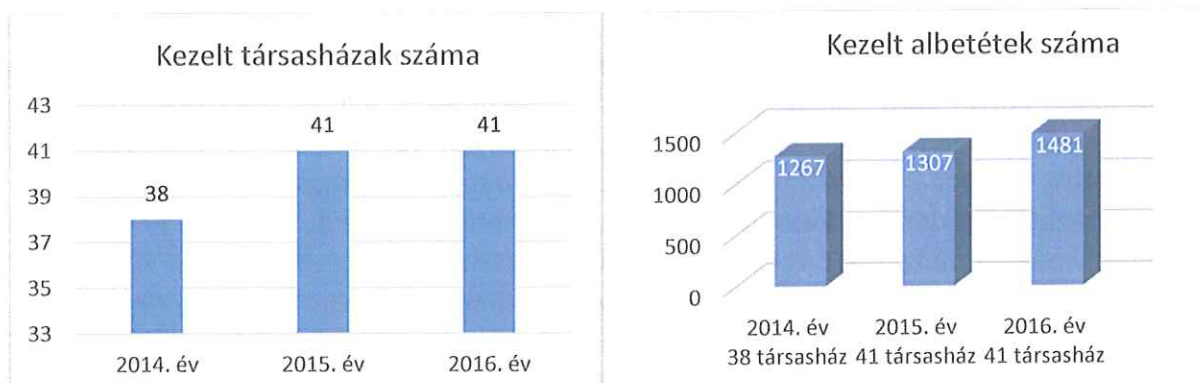
d) Egyéb tevékenységek

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

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

Jelenleg 41 társasházban mintegy 1481 lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőt látjuk el (2014. évben ez 38 társasház és 1267 albetét volt, 2015. évben 41

társasház és 1307 albetét), amely magában foglalja a teljes körű ügyintézői, valamint a takarítói szolgáltatást. E tevékenység tervezett árbevétele 20,0 M Ft.



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

Önkormányzati megbízás alapján végezzük a 240 homokbányai lakás kezelését, melynek tervezett bevétele 56,1 M Ft. A tevékenységen a tulajdonos elvárásainak megfelelően nyereséget nem érvényesítünk, a beszedett esedékes bérleti díjakat pénzügyileg az Önkormányzat felé folyamatosan rendezzük, illetve kompenzáljuk.

Az ágazat 2017. évre tervezett eredménye -40,9 M Ft, bázisidőszakban -0,4 M Ft volt. A kedvezőtlen változás oka, hogy társaságunk apportba kapott ingatlanok készlet értékesítését 2017. évben nem tervezi. Az előző évben realizált telek eladás eredménye egyedi gazdasági eseményként járult hozzá a nyereséghez.

e) Téglás u. 5. apportba kapott lakások bérbeadása

2017. évben a Téglás u. 5. szám alatti 60 db lakás 100 %-os bérbeadásával kalkulálunk. 2016. évben aktiválásra került a Téglás u. 5. sz. alatti B és C lépcsőházak 40 db-os lakásállománya is. Az elkészült felújítással parkoló, kerékpár tároló is kialakításra került. A jelentős keresleti igény és a sikeres értékesítési tevékenységünknek köszönhetően a lakások bérbeadása piaci árakon, egyedi konstrukcióban történik. 2015. év végén szerződést kötöttünk Kecskemét város egyik jelentős cégével a lakások bérleti jogának 5 éves időtartamra szóló értékesítésére. A befolyó bevétel a szerződéses időtartam idejére jelentős mértékben 2017. évben 15 M Ft értékben járul hozzá az ágazat nyereségéhez. A konstrukció kölcsönös előnyöket tartalmaz. A bérleti jogot megvásárló partner számára lehetővé válik, hogy jó néhány munkavállalója és azok családjai számára kedvezményes lakhatást biztosítson, mely tényező igen fontos, tekintve, hogy városunkban igen nagy a bérlakásokra vonatkozó kereslet.

Összefoglalás

A tulajdonosi szemléletet tükröző ingatlankezelést, vagyongazdálkodást és a városfejlesztési feladatokat belső tartalékaink további folyamatos feltárásával ebben az évben is kiemelt feladatnak tekintjük. Az ágazatok működtetéséhez a likvid tőke rendelkezésre áll. Az év során a cég fizetőképessége, stabil pénzügyi helyzete folyamatosan fenntartható.

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

Kecskemét, 2017. április 13.



Minda Imre László
Ügyvezető igazgató

Kf





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

2017. TERV

MERLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015. év TÉNY	2016. év TÉNY	2017. év TERV	Index % 2015 / 2017	Index % 2016 / 2017
a	b					
01.	A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 17. sorok)	1 409 651	1 437 281	1 468 304	104,2%	102,2%
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	2 524	2 197	2 790	110,5%	127,0%
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
05.	Vagyoni értékű jogok	2 524	2 197	2 790	110,5%	127,0%
06.	Szellemi termékek					
07.	Üzleti vagy cégérték					
08.	Immateriális javakra adott előlegek					
09.	Immateriális javak érték helyesbítése					
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 16. sorok)	1 394 498	1 422 638	1 453 068	104,2%	102,1%
11.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 185 650	1 382 357	1 412 778	119,2%	102,2%
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 899	10 322	22 533	189,4%	218,3%
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 639	11 480	13 480	115,8%	117,4%
14.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	185 310	12 888	4 277	2,3%	33,2%
15.	Beruházásokra adott előlegek		5 591			
16.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
17.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (18. - 27. sorok)	12 629	12 446	12 446	98,6%	100,0%
18.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					
19.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
20.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés					
21.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban					
22.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
23.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban					
24.	Egyéb tartósan adott kölcsön	329	146	146	44,4%	100,0%
25.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					
26.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése					
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete					
28.	B. Forgóeszközök (29. + 35. + 44. + 51. sorok)	331 044	325 186	233 365	70,5%	71,8%
29.	I. KÉSZLETEK (30. - 34. sorok)	85 360	47 516	47 516	55,7%	100,0%
30.	Anyagok	56 846	39 669	39 669	69,8%	100,0%
31.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	28 514	6 518	6 518	22,9%	100,0%
32.	Késztermékek					
33.	Áruk		1 329	1 329		100,0%
34.	Készletekre adott előlegek					
35.	II. KÖVETELÉSEK (36. - 43. sorok)	153 541	72 544	60 549	39,4%	83,5%
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	146 226	63 500	51 290	35,1%	80,8%
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
38.	Követeléses jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban					
39.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló váll.-ban					
40.	Váltókövetelések					
41.	Egyéb követelések	7 315	9 044	9 259	126,6%	102,4%
42.	Követelések értékelési különbözete					
43.	Származékos ügyletek értékelési különbözete					
44.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (45. - 50. sorok)					
45.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
46.	Jelentős tulajdoni részesedés					
47.	Egyéb részesedés					
48.	Saját részvények, saját üzletrészek,					
49.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					
50.	Értékpapírok értékelési különbözete					
51.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (52. - 53. sorok)	92 143	205 126	125 300	136,0%	61,1%
52.	Pénztár, csekkek	1 218	1 483	800	65,7%	53,9%
53.	Bankbetétek	90 925	203 643	124 500	136,9%	61,1%
54.	C. Aktív időbeli elhatárolások (55 - 57. sorok)	25 276	2 580	2 000	7,9%	77,5%
55.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	24 804	2 247	1 500	6,0%	66,8%
56.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	472	333	500	105,9%	150,2%
57.	Halasztott ráfordítások					
58.	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01. + 28. + 54. sorok)	1 765 971	1 765 047	1 703 669	96,5%	96,5%

2017. TERV

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban				
		2015. év TÉNY	2016. év TÉNY	2017. év TERV	Index % 2015 / 2017	Index % 2016 / 2017
a	b					
59.	D. Saját tőke (60. + 62. + 63. + 64. + 65. + 66 + 69. sorok)	1 059 139	1 066 932	1 071 695	101,2%	100,4%
60.	I. JEGYZETT TŐKE	778 990	778 990	778 990	100,0%	100,0%
61.	I/a. Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken					
62.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
63.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
64.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	172 496	197 753	206 972	120,0%	104,7%
65.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	55 768	54 877	53 451	95,8%	97,4%
66.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
67.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka					
68.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
69.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	24 366	7 793	4 763	19,5%	61,1%
70.	E. Céltartalékok (71.- 73. sorok)					
71.	Céltartalék a várható kötelezettségekre					
72.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
73.	Egyéb céltartalék					
74.	F. Kötelezettségek (75. + 80. +90. sorok)	554 714	474 583	436 385	78,7%	92,0%
75.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (alárendelt kölcsöntőke) (76. - 79. sorok)					
76.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
77.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban					
78.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban					
79.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben					
80.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81. -89. sorok)	368 229	326 342	272 342	74,0%	83,5%
81.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
82.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
83.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
84.	Beruházási és fejlesztési hitelek	128 694	181 600	147 600	114,7%	81,3%
85.	Egyéb hosszúlejáratú hitelek					
86.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
87.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban					
88.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban					
89.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	239 535	144 742	124 742	52,1%	86,2%
90.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (91. - 102. sorok)	186 485	148 241	164 043	88,0%	110,7%
91.	Rövid lejáratú kölcsönök					
92.	- ebből: az átváltoztatható kötvények					
93.	Rövid lejáratú hitelek	21 400	34 000	34 000	158,9%	100,0%
94.	Vevőktől kapott előlegek					
95.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	49 028	17 162	39 727	81,0%	231,5%
96.	Váltótartozások					
97.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
98.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban					
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban					
100.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	116 057	97 079	90 316	77,8%	93,0%
101.	Kötelezettségek értékelési különbözete					
102.	Származékos ügyletek értékelési különbözete					
103.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	152 118	223 532	195 589	128,6%	87,5%
104.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	15 960	89 126	66 500	416,7%	74,6%
105.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	35 608	35 938	32 704	91,8%	91,0%
106.	Halasztott bevételek	100 550	98 468	96 385	95,9%	97,9%
107.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (59. + 70. + 74. + 103. sorok)	1 765 971	1 765 047	1 703 669	96,5%	96,5%

Eredménykimutatás 2017. TERV
(Összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2015. év TÉNY	2016. év TÉNY	2017. év TERV	Index % 2015 / 2017	Index % 2016 / 2017	
a	b						
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	982 974	902 797	803 843	81,8%	89,0%	01.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele						02.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	982 974	902 797	803 843	81,8%	89,0%	03.
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	17 612	-21 996				04.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 259	8 419	6 000	265,6%	71,3%	05.
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	19 871	-13 577	6 000	30,2%	-44,2%	06.
III.	Egyéb bevételek	112 567	91 992	86 163	76,5%	93,7%	07.
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés						08.
05.	Anyag- és energiaköltség	158 111	114 972	92 622	58,6%	80,6%	09.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	396 717	305 917	373 667	94,2%	122,1%	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	12 881	10 668	8 948	69,5%	83,9%	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	33 307	21 334				12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 436	73 911	17 662	52,8%	23,9%	13.
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	634 452	526 802	492 899	77,7%	93,6%	14.
10.	Béreköltség	246 651	250 928	241 365	97,9%	96,2%	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 885	18 246	14 664	70,2%	80,4%	16.
12.	Bérráulékok	71 190	71 370	56 779	79,8%	79,6%	17.
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. +12.)	338 726	340 544	312 808	92,3%	91,9%	18.
VI.	Értékcsökkenési leírás	33 271	36 147	35 294	106,1%	97,6%	19.
VII.	Egyéb ráfordítások	76 188	60 119	44 727	58,7%	74,4%	20.
VII/a.	Ebből: értékvesztés	11 861	27 446	9 946	83,9%	36,2%	21.
A.	UZEMI (üzleti) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE	32 775	17 600	10 278	31,4%	58,4%	22.
	(I. II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)						23.
13.	Kapott osztalék és részesedés						24.
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége						25.
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége						26.
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 009	470	436	43,2%	92,8%	27.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei						28.
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	1 009	470	436	43,2%	92,8%	29.
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése						30.
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 185	6 384	5 480	105,7%	85,8%	31.
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése						32.
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai						33.
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. ± 20.+ 21.)	5 185	6 384	5 480	105,7%	85,8%	34.
B.	PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-4 176	-5 914	-5 044	120,8%	85,3%	35.
C.	ADOZÁS ELOTTI EREDMÉNY (+C +D)	28 599	11 686	5 234	18,3%	44,8%	36.
XII.	Adófizetési kötelezettség	4 233	3 893	471	11,1%	12,1%	41.
F.	ADOZOTT EREDMÉNY (+E - XII.)	24 366	7 793	4 763	19,5%	61,1%	42.





**Cash flow kimutatás
2017. TERV**

Megnevezés	2015. év Tény	2016. év Tény	2017. év Terv
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)	-20 830	145 413	-12 221
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	28 599	-45 327	-45 955
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	33 271	36 146	35 294
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás vevő ±	11 861	26 995	9 946
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±			
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-70 612	2 708	-1 523
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-73 297	-31 866	22 565
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	55 948	-19 714	-6 763
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	20 861	71 414	-27 943
9. Vevőkövetelés változása ±	-15 494	55 731	2 264
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	-6 000	30 523	-215
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-1 734	22 696	580
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-4 233	-3 893	-471
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -			
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)	-98 634	-155 197	-84 794
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-191 025	-155 302	-89 034
15. Befektetett eszközök eladása +	92 391	105	4 240
16. Kapott osztalék, részesedés +			
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	86 126	122 767	17 189
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. Végrelegesen kapott pénzeszköz +	54 748	57 708	51 189
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -			
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -			
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-3 055	-21 400	-34 000
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -			
26. Végrelegesen átadott pénzeszköz -		-630	
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±			
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)	-33 338	112 983	-79 826



A KIK-FOR KFT. ÖSSZEÍRT BEVÉTELEK-KIADÁSOK
2017. TERV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2017. év	INDEX 2015 / 2017	INDEX 2016 / 2017
	Tény	Tény	Terv	%	%
BEVÉTELEK:					
Lakásbérleményből származó bevétel	172 855	172 444	177 244	102,5%	102,8%
Üzlet és egyéb bérlemény bérbeadásából származó bevétel	165 162	184 932	192 436	116,5%	104,1%
Közvetített szolgáltatásokból származó bevétel	28 544	15 661	18 158	63,6%	115,9%
Készlet értékesítésből származó bevétel	0	0	0		
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	73 062	80 897	0	0,0%	0,0%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	439 623	453 934	387 838	88,2%	85,4%
Aktívált saját teljesítmények értéke	19 871	-13 578	6 000	30,2%	-44,2%
Egyéb bérbeadásból és ingatlan kezelésből származó bevétel	29 006	21 302	21 264	73,3%	99,8%
Önkormányzati ingatlanok felújítási feladatainak árbevétele	0	47 244	47 244	0,0%	100,0%
Társasházkezelésből származó bevétel	20 725	21 037	19 955	96,3%	94,9%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	24 616	30 491	31 233	126,9%	102,4%
Homokbányai lakások kezeléséből, egyéb kivitelezési tevékenységből származó bevétel	104 995	91 431	135 293	128,9%	148,0%
Egyéb vállalozási tevékenységből származó bevétel	350 153	207 626	126 611	36,2%	61,0%
Téglás u. 5. bérbeadásából származó árbevétel	13 855	26 798	34 404	248,3%	128,4%
Belföldi értékesítés további árbevétele összesen	543 350	445 929	416 004	76,6%	93,3%
Immateriális javak és tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	92 391	869	4 300	4,7%	
Egyéb bevételek	11 926	26 349	8 002	67,1%	30,4%
Költségvetésből kapott támogatás	3 044	6 519	7 671	252,0%	117,7%
Téglás 5. B,C bérlőkijelölési jog elszámolt bevétele	0	10 000	15 000	0,0%	150,0%
Önkormányzati működési támogatás lakásbérbeadási tevékenységhez	3 595	51 189	51 190	0,0%	100,0%
Egyéb bevételek összesen	112 568	94 926	86 163	76,5%	90,8%
Anyagköltség	158 111	114 972	92 622	58,6%	80,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	396 717	364 731	373 667	94,2%	102,5%
Egyéb szolgáltatások értéke	12 881	10 664	8 948	69,5%	83,9%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	5 334	0	0,0%	0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 436	15 095	17 662	52,8%	117,0%
Értékesített saját termelésű készletek értéke	33 307	16 000	0	0,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	634 452	526 796	492 899	77,7%	93,6%
Béreköltség	246 651	250 929	241 365	97,9%	96,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 885	18 246	14 664	70,2%	80,4%
Bérfelrakások	71 190	71 370	56 779	79,8%	79,6%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	338 726	340 545	312 808	92,3%	91,9%
Értékcsökkenési leírás	33 271	36 148	35 294	106,1%	97,6%
Egyéb ráfordítások, adók	76 188	60 122	44 727	58,7%	74,4%
Értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	19 105	0	3 080	16,1%	
Üzemi tevékenység eredménye	32 775	17 600	10 278	31,4%	58,4%
Pénzügyi műveletek bevételei	1 009	470	436	43,2%	92,8%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 185	6 384	5 480	105,7%	85,8%
Pénzügyi műveletek eredménye	-4 176	-5 914	-5 044	120,8%	85,3%
Adózás előtti eredmény	28 599	11 686	5 234	18,3%	44,8%



ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKÉZELÉSI ÁGAZAT
2017. TERV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2017. év	INDEX 2015 / 2017	INDEX 2016 / 2017
	Tény	Tény	Terv	%	%
BEVÉTELEK:					
Lakásbérleményből származó bevétel	164 875	163 897	168 389	102,1%	102,7%
Lift karbantartásból származó bevétel	7 980	8 547	8 855	111,0%	103,6%
Víz- és csatornadíj	7 427	8 416	8 239	110,9%	97,9%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hozzájárulási díj)	0	0	2 000	0,0%	0,0%
Önkormányzati ingatlanok felújítása	0	47 244	47 244	0,0%	100,0%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	180 282	228 104	234 727	130,2%	102,9%
Önkormányzati működési támogatás lakásbérbeadási tevékenységhez	3 595	51 189	51 190	0,0%	100,0%
Követelések visszaírt értékvesztése	0	451	0	0,0%	0,0%
Egyéb bevételek összesen	3 595	51 640	51 190		99,1%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0		
Anyagköltség	18 130	33 113	33 474	184,6%	101,1%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	43 745	112 141	85 491	195,4%	76,2%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 090	2 002	2 004	64,9%	100,1%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	12 999	8 479	10 416	80,1%	122,8%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	77 964	155 735	131 385	168,5%	84,4%
Béreköltség	61 018	77 790	92 550	151,7%	119,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 440	5 537	3 821	86,1%	69,0%
Bérfelrakások	16 141	21 011	20 354	126,1%	96,9%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	81 599	104 338	116 725	143,0%	111,9%
Értékcsökkenési leírás	4 041	3 712	3 710	91,8%	99,9%
Egyéb ráfordítások	15 967	26 149	15 684	98,2%	60,0%
Központi irányítási költség	24 996	48 251	57 528	230,1%	119,2%
Üzemi tevékenység eredménye	-20 690	-58 441	-39 115	189,1%	66,9%

Kecskemét, 2017. április 13.

KA



NEM LAKÁS, ÜZLET VAGYON GAZDÁLKODÁS
2017. TERV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2017. év	INDEX 2015 / 2017	INDEX 2016 / 2017
	Tény	Tény	Terv	%	%
BEVÉTELEK:					
Üzletbérleményből származó bevétel	164 408	184 325	191 854	116,7%	104,1%
Garázs bérbeadásból származó bevétel	754	607	582	77,2%	95,9%
Víz- és csatornadíj	791	1 607	1 598	202,0%	99,4%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	165 953	186 539	194 034	116,9%	104,0%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	1 525	6 000	0,0%	0,0%
Egyéb bevételek (kártalanítás, törölt építmény adók bevétele)	4 309	15 578	0	0,0%	0,0%
Egyéb bevételek összesen	4 309	15 578	0	0,0%	0,0%
Anyagköltség	6 911	2 894	2 400	34,7%	82,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	23 028	22 209	20 720	90,0%	93,3%
Egyéb szolgáltatások értéke	251	53	20	8,0%	37,7%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke (vízdíj)	239	159	160	66,9%	100,6%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	30 429	25 315	23 300	76,6%	92,0%
Béreköltség	38 068	37 586	41 085	107,9%	109,3%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 803	2 367	2 546	90,8%	107,5%
Bérfelrakások	14 196	13 154	9 532	67,1%	72,5%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	55 067	53 107	53 163	96,5%	100,1%
Értékcsökkenési leírás	14 436	13 983	13 984	96,9%	100,0%
Egyéb ráfordítások	15 173	22 141	19 697	129,8%	89,0%
Központi irányítási költség	16 704	17 146	21 425	128,3%	125,0%
Üzemi tevékenység eredménye	38 453	68 900	68 466	178,1%	99,4%

Kecskemét, 2017. április 13.



EGYÉB TEVÉKENYSÉG ÁGAZATAI
TÁRSASHÁZKEZELÉS, HOMOKBÁNYA ÜZEMELTETÉS, KARBANTARTÁSI SZOLGÁLTATÁS
2017. TERV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2017. év	INDEX 2015 / 2017	INDEX 2016 / 2017
	Tény	Tény	Terv	%	%
BEVÉTELEK:					
Egyéb közvetített szolgáltatásból származó bevétel	20 129	3 246	3 243	16,1%	99,9%
Közvetített szolg. (mérőóra alapján)	197	2 392	3 078	0,0%	128,7%
Áru értékesítés bevétele	7 000	5 072	0	0,0%	
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	65 629	75 825	0	0,0%	0,0%
Egyéb anyag értékesítés árbevétele	433	0	0	0,0%	0,0%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	93 388	86 535	6 321	6,8%	7,3%
Saját előállítású készletek állományváltozása	2 259	18 911	0	0,0%	0,0%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	14 527	444	0	0,0%	0,0%
Bérbeadásból származó bevétel - Csányi János Krt. 14.	4 067	0	0	0,0%	0,0%
Bérbeadásból származó bevétel - Wesselényi u.	4 357	0	0	0,0%	0,0%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya I.	9 618	9 166	9 960	103,6%	108,7%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya II.	9 618	10 790	9 960	103,6%	92,3%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele (Arany J.u.6.1/2. bérleti díj)	1 346	1 346	1 344	99,9%	99,9%
Társasházkezelésből származó bevétel	20 725	21 037	19 955	96,3%	94,9%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	13 961	17 471	17 998	128,9%	103,0%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	10 655	13 020	13 235	124,2%	101,7%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	9 591	8 511	8 872	92,5%	104,2%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	39 227	28 140	28 265	72,1%	100,4%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	28 135	28 938	29 464	104,7%	101,8%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	25 660	25 842	26 679	104,0%	103,2%
Ingatlan tárgyi eszköz értékesítés	92 960	105	4 300	4,6%	
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	4 310	105	140	3,2%	133,3%
Egyéb tevékenység árbevétele	196	0	1 010	0,0%	0,0%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	4 396	1 350	39 800	0,0%	0,0%
Fizetési meghagyás megtérült költsége, óvadékból származó	528	361	300	56,8%	83,1%
Ügyviteli szolgáltatás	0	715	780	0,0%	109,1%
Reklámtábla elhelyezés bevétele	0	869	756	0,0%	87,0%
Egyéb bevétel		5 806	7 055	0,0%	121,5%
Végrehajtás megtérült költsége		1 311		0,0%	0,0%
Lakáskiürítés megtérült költsége		346		0,0%	0,0%
Bogácsi IFA, Szépkártya fel nem használt összege		221	175	0,0%	79,2%
Kapott támogatás költségvetésből	3 044	6 519	7 671	252,0%	117,7%
Egyéb bevételek összesen	284 006	181 969	227 719	80,2%	125,1%
Anyagköltség	68 850	38 084	38 300	55,6%	100,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	104 933	89 525	117 292	111,8%	131,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 125	673	670	31,5%	99,6%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	5 334	0		0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	20 198	6 457	7 086	35,1%	109,7%
Értékesített saját termelésű készletek	33 307	16 000	0	0,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	229 413	156 073	163 348	71,2%	104,7%
Béreköltség	29 763	32 893	39 206	131,7%	119,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 799	2 739	3 523	125,9%	128,6%
Bérfelrakások	7 771	8 781	9 669	124,4%	110,1%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	40 333	44 413	52 399	129,9%	118,0%
Értékcsökkenési leírás	3 009	3 054	3 600	119,6%	117,9%
Egyéb ráfordítások	44 624	10 705	8 597	19,3%	80,3%
Értékesítés önköltsége	19 105	0	3 080	16,1%	0,0%
Központi irányítási költség	33 730	36 706	47 446	140,7%	129,3%
Üzemi tevékenység eredménye	43 071	-914	-41 350	-96,0%	0,0%
Pénzügyi műveletek bevételei	1 009	470	436	43,2%	92,8%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 672	0	0	0,0%	0,0%
Pénzügyi műveletek eredménye	-663	470	436	-65,8%	92,8%
Adózás előtti eredmény	42 408	-444	-40 914	-96,5%	



VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG
2017. TERV

eFt

Megnevezés	2015. év	2016. év	2017. év	INDEX 2015 / 2017	INDEX 2016 / 2017
	Tény	Tény	Terv	%	%
BEVÉTELEK:					
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0,0%	0,0%
Egyéb vállalkozási tevékenység (földterületek vagyonkezelése)	6 635	10 429	126 611	0,0%	0,0%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	6 635	10 429	126 611	0,0%	0,0%
Anyagköltség	116	0	12	10,3%	0,0%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 953	6 373	102 922	0,0%	0,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	151	249	284	188,1%	114,1%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	7 220	6 622	103 218	0,0%	0,0%
Béreköltség	1 096	1 233	6 741	0,0%	0,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	112	153	360	0,0%	0,0%
Bérfelrakások	252	291	1 664	0,0%	0,0%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 460	1 677	8 765	0,0%	0,0%
Értékcsökkenési leírás	10	236	240	0,0%	101,7%
Egyéb ráfordítások	238	827	0	0,0%	0,0%
Központi irányítási költség	1 448	1 613	12 896	0,0%	0,0%
Üzemi tevékenység eredménye	-3 741	-546	1 492	-39,9%	-273,3%

Kecskemét, 2017. április 13.



Lakások megoszlása, tervezett lakbér bevételek

Megnevezés	Darabszám	Tervezett lakbér bevétel E Ft-ban 2016. év
SZOCIÁLIS ALAPON BÉRBE ADHATÓ LAKÁSOK		
Összkomfortos lakások	147	28 665
Kiemelt belvárosi övezet	1	0
I. övezet	36	5 234
II. övezet	110	23 431
Komfortos lakások	344	38 562
Kiemelt belvárosi övezet	30	5 776
Belvárosi nyugíjsházi lakások	88	3 079
Műkerti bérlakás	4	292
I. övezet	60	9 456
II. övezet	162	19 959
Félkomfortos lakások	24	1 575
Kiemelt belvárosi övezet	2	185
I. övezet	10	647
II. övezet	12	743
Komfort nélküli lakások	89	2 967
Kiemelt belvárosi övezet	1	
I. övezet	32	908
II. övezet	56	2 059
Összesen	604	71 769
KÖLTSÉGELVEN BÉRBE ADHATÓ LAKÁSOK		
Szobabérleti lakások	374	60 630
ebből:		
Petőfi S. u. 18-20.	42	6 905
Széchenyi sétány 4.	176	19 395
Mátis Kálmán utca, Rávagy tér	138	32 290
Egyéb elszórt	18	2 040
Fiatal Házások Otthona	34	10 376
Művészvilla, műteremlakás	13	5 751
Közérdekű célra fenntartott	6	3 122
Költségalapú (kivéve: Homokbánya)	108	4 840
ebből:		
Petőfi S. u. 18-20.	83	2 494
Szétszórt	25	2 346
Összesen	535	84 719
BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGGAL ÉRINTETT ELSZÓRTAN ELHELYEZKEDŐ LAKÁSOK		
Összkomfortos	28	8 107
Bérlőkijelölési joggal érintett I. övezeti	9	2 588
Bérlőkijelölési joggal érintett II. övezeti	19	5 519
Komfortos	15	3 794
Bérlőkijelölési joggal érintett kiemelt belvárosi övezet	1	
Bérlőkijelölési joggal érintett műkerti bérlakás	5	
Bérlőkijelölési joggal érintett II. övezeti	9	3 794
Összesen	43	11 901
<i>Szociális alapon bérbe adható + költségalapon bérbe adható + bérlőkijelölési joggal érintett elszórtan elhelyezkedő lakások összesen</i>	1182	168 389



**TÉGLÁS U. 5. SZÁM ALATTI
SAJÁT TULAJDONÚ LAKÁSOK KEZELÉSE
2017. TERV**

Megnevezés	2015. év	2016. év	2017. év	INDEX 2015 / 2017	INDEX 2016 / 2017
	Tény	Tény	Terv	%	%
BEVÉTELEK:					
Lakásbérleményből származó bevétel	11 166	18 794	22 054	197,5%	117,3%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	1 158	3 671	6 772	0,0%	184,5%
Üzemeltetési díj árbevétele	1 319	1 974	2 148	162,9%	108,8%
Parkolódíjból származó bevétel	212	2 359	3 430	0,0%	145,4%
Bérlőkijelölési jog értékesítése	0	10 000	15 000	0,0%	150,0%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	13 855	36 798	49 404	356,6%	134,3%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	6 449	0	0,0%	0,0%
Anyagköltség	2 573	4 574	7 326	284,7%	160,2%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 066	2 982	2 782	261,0%	93,3%
Egyéb szolgáltatások értéke (biztosítási díj)	137	1 904	240	175,2%	12,6%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások összesen	3 776	9 460	10 348	274,0%	109,4%
Béreköltség	1 040	7 024	2 946	283,3%	41,9%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	61	287	268	0,0%	93,4%
Bérráfordítások	292	1 890	689	236,0%	36,5%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 393	9 201	3 903	280,2%	42,4%
Értékcsökkenési leírás	5 298	8 749	8 760	165,3%	100,1%
Egyéb ráfordítások	0	0	0	0,0%	0,0%
Központi irányítási költség	1 744	3 961	5 608	321,6%	141,6%
Üzemi tevékenység eredménye	1 644	11 876	20 785	0,0%	175,0%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0,0%	0,0%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 513	6 384	5 480	156,0%	85,8%
Pénzügyi műveletek eredménye	-3 513	-6 384	-5 480	156,0%	85,8%
Adózás előtti eredmény	-1 869	5 492	15 305		

Kecskemét, 2017. április 13.

**KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉGEK****2017. TERV**

eFt-ban

Megnevezés	2015.	2016.	2017.	INDEX	INDEX
	év	év	év	2015 / 2017	2016 / 2017
	Tény	Tény	Terv	%	%
Karbantartás					
– Saját és külső kivitelező által végzett	82 543	87 399	81 500	98,7%	93,3%
– Lift karbantartás	7 625	8 444	7 670	100,6%	90,8%
Lakás karbantartás összesen:	90 168	95 843	89 170	98,9%	93,0%
Nem lakás karbantartás összesen:	19 480	19 603	19 000	97,5%	96,9%
Karbantartás mindösszesen:	109 648	115 446	108 170	98,7%	93,7%

INGATLANFELÚJÍTÁSOK ÉS BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA**2017. TERV**

eFt-ban

Megnevezés	2015.	2016.	2017.	INDEX	INDEX
	év	év	év	2015 / 2017	2016 / 2017
	Tény	Tény	Terv	%	%
Téglás u. 5. sz. alatti B-C lépcsőház felújítása (40 lakás)	113 187	112 170	0	0,0%	0,0%
Kerékpártároló Téglás 5 a,b,	0	2 897	0	0,0%	0,0%
Kerékpártároló Csányi J.krt.14.	0	341	0	0,0%	0,0%
Parkoló	317	161	0	0,0%	0,0%
Kéttemplomköz projekt DAOP	53 814	0	0	0,0%	0,0%
Homokbánya lakásépítési program tanulmánytervek	0	0	0	0,0%	0,0%
Épületek külső, belső felújítása és egyéb gépészeti felújítás	1 288	2 404	3 000	232,9%	124,8%
Egyéb felújítás (üzletek)	8 081	27 267	35 000	433,1%	128,4%
Egyéb beruházás, fejlesztés	8 504	8 618	8 000	94,1%	92,8%
Vagyonértékű jogok	2 716	881	1 600	58,9%	181,6%
Hardver eszközök	1 716	657	1 000	58,3%	152,2%
Csányi körút 14. irodaház aula és tárgyaló	0	0	17 430	0,0%	0,0%
Vagyonkezelésbe kapott ingatlanon végzett felújítás saját forrásból	2 029	0	0	0,0%	0,0%
Felújítás, beruházás összesen:	191 652	155 396	66 030	34,5%	42,5%

Kecskemét, 2017. április 13.

Könyvvizsgálói vélemény
a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
(6000. Kecskemét, Csányi János krt. 14.) Cg. 03-09-102506
2017. évi üzleti tervéhez

1. A társaság **2017. évi üzleti tervének** - melynek **mérleg főösszege 1.703.669 Eft, árbevétele 803.843 Eft, adózás utáni eredménye 4.763 Eft, a várható saját tőke 1.0171.695 Eft** - véleményezésére választott könyvvizsgálói minőségben került sor.

2. **Az üzleti terv** bevételi és költség számítása a 2017. évi gazdálkodás várható bevételeit, költségeit és eredményét lényeges negatív bizonytalanság nélkül, óvatos becsléssel tartalmazza.

Ágazati kimutatásaiban foglalt számításai alátámasztottak, nincsenek ellentmondásban 2016. évi beszámolójának tényadataival, és beszámolójának könyvvizsgálata során szerzett ismereteimmel sem.

Szöveges értékelésében megfelelően kitér a gazdálkodását befolyásoló jelentősebb tényezőkre, ismerteti azokat a pozitív bizonytalanságokat, amelyek az óvatosság elvére tekintettel számszerűsítésre nem kerültek (2.oldal), de amely pályázatok elnyerésére előkészületi munkákat folytat, és elnyerésük esetén tervezett adózott eredményét kedvezően módosíthatják.

A várható eredmény az intézménykarbantartás előre nem látható eseti megrendeléseit, annak bevétel – ráfordítás hatását sem tartalmazza.

Az önkormányzati lakáskezelési ágazat tervezésénél továbbra is jelentős veszteséggel számol, benne nagy összegű kintlévőség értékvesztéssel, ugyanakkor többi tevékenységéből ezt a negatív hatást ellensúlyozni tudja.

3. A passzív időbeli elhatárolásokban azokat a halasztott bevételeket és támogatási összegeket szerepelteti, amelyet majd a felmerülő költségek arányában számol el bevételében (Téglás u 5. és Kéttemplom projekt támogatás).

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

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

Kecskemét, 2017. április 9.

Kovácsné Bordás Gabriella
könyvvizsgáló

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Kivonat

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

6/2017. (IV.19.) sz. FB határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és igen szavazattal elfogadta a Társaság 2017. évi üzleti tervét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés nettó árbevétele 803 843 E Ft, az adózás előtti eredményterv 5 234 E Ft, a tervezett saját tőke 1 071 695 E Ft.

Pászti András
elnök

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:

dr. Brúszel László
elnök-helyettes

