



Cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

Adószám: 11031600-2-03

Statisztikai számjel: 11031600 6820 113 03

**B E S Z Á M O L Ó**  
**A TÁRSASÁG**  
**2017. évi**  
**TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

**2018. március 20.**

## Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő melléklethez:

1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. Befektetett eszközök állományváltozása
3. Az aktív és passzív időbeli elhatárolások
4. Társasági adó levezetés
5. Cash Flow kimutatás

Üzleti jelentés

Mellékletek az üzleti jelentéshez:

1. Mérleg
2. Eredménykimutatás
3. A társaság gazdálkodásának alakulása
4. Önkormányzati lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
5. Üzlet vagyon gazdálkodásának alakulása
6. Vagyonkezelési tevékenység alakulása
7. Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
8. Külsős, vállalkozási tevékenység alakulása
9. Társasházkezelés alakulása
10. Lakóingatlan karbantartás alakulása, ingatlan felújítások és beruházások alakulása
11. Téglás u. 5. szám alatti saját tulajdonú lakások kezelése
12. Apportba kapott ingatlan állomány változása

Könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottság határozat javaslat

## Vezetői összefoglaló a 2017. évi beszámolóhoz

**A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2017. évben is a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város által elfogadott 2017. évi Üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét. A cégvezetés az elmúlt időszakban is ügyelt a törvényes rend betartására.**

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993. októbere óta kiemelten fontos feladata – a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően – a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyron hatékony, nyereséges hasznosítása. Jelentős feladatunk 2015. november 1. napjától kezdődően a közszolgáltatási szerződés keretében végzett lakásgazdálkodás, gyakoroljuk az önkormányzati tulajdonú 1 178 db lakóingatlan bérbeadói jogait és ellátjuk egyéb feladatait. Tevékenységeink közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása. 2017. évben 1 418 db önkormányzati lakás, 102 db üzlet és garázs kezelését, valamint 43 db társasházban 1 630 db (albetét) lakás, üzlet, iroda, valamint garázs közös képviselőjét láttuk el.

A Kft. 2017. évben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit.

**Az értékesítés nettó árbevétele 2017. évben 753 296 E Ft volt, a társaság adózás előtti eredménye 6 408 E Ft.**

### **Kiemelt fejlesztések, karbantartási feladatok**

- **Üzlet vagyon állomány fejlesztése**

2017. évben az üzlet vagyon állomány fejlesztése folyamatos volt. Társaságunk 2016. év végén kezdte meg a **Kéttemplom köz 8-10. szám** alatti üzletek **tetőfelújítását**, melyet 2017. évben fejezett be. Ezen kívül a **Csányi János krt. 14. szám alatti székházunk** II. emeleti iroda helyiségeinek átalakítási, felújítási munkáit is eredményesen bonyolította le. A székházban 2 db bérlemény nagy volumenű felújítása valósult meg, emellett az udvari épület akadálymentesítésére is sor került.

- Társaságunk 2017. évben 1 db **Nissan EVALIA e-NV200 (PAV-835) elektromos gépjárművet** szerzett be, mely beruházás által a város környezet terhelésének csökkentéséhez járul hozzá.

- **2017. évben mindösszesen 94 343 E Ft-ot költöttünk az üzemeltetésünkben lévő lakásingatlan vagyon karbantartására, míg 80 630 E Ft-ot fenntartásra.** A bázis időszakhoz hasonlóan az idei üzleti év célkitűzése is, hogy az üresen álló lakások száma folyamatosan csökkenjen, a Kft. kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többlet árbevételt realizáljon. A lakásbérbeadási ágazat bevételei jelenleg csak a lakásingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására nyújtanak fedezetet.

- **Az üzletállomány karbantartására 2017. évben 29 488 E Ft-ot költött társaságunk.**

### **A gazdálkodást befolyásoló tényezők**

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra **közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása.** A KMJV Önkormányzata költségvetéséről szóló 21/2016. (XII.15.) módosított önkormányzati rendelet 1612241 KIK-FOR Kft. lakás és

*vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzaton a működési célú támogatások áht-n kívülre soron 51 189 E Ft biztosított.*

- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között vállalkozási szerződés került megkötésre a tárgy évi felújítási tervben szereplő ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkák elvégzésére. 2016. évtől ugyanis nem egyenkénti önkormányzati megrendelés alapján történik a bérlakás korszerűsítési feladatok ellátása. A keretből, negyedéves ütemezésben, előzetesen meghatározott felújítási terv alapján végezzük az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítási munkáit, melyek bruttó 40 M Ft összeget tettek ki.
- A 2015. januártól 20 db **saját tulajdonú lakás bérbeadása**, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-jétől 40 db lakással bővült. A lakásokat a térség meghatározó nagyvállalatának munkavállalói részéreadtuk bérbe. A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik.
- Üzlet bérbeadási tevékenységünk 95% - 97%-os kihasználtság mellett működik. 2017. évben 4 db városközponti helyen lévő üzlethelyiség bérbeadása valósult meg.
- 2017. évben a társasház kezelés területén 2 db társasházat érintő piacbővülést értünk el, összesen 1 630 db albetét kezelését végezzük.

**A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 134 521 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 125 417 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik.**

**Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 13 féle adó címen mintegy 239 497 E Ft-ot a központi költségvetésbe, míg a 6 féle helyi adónemekre összesen 18 019 E Ft-ot teljesített.**

**A lakossági (önkormányzati tulajdonú és a homokbányai lakások) követelés állománya 2016. év végéről 63 501 E Ft-ról 2017. év végére 52 814 E Ft-ra javult.** Nagy eredményként értékelhetjük, hogy a bentlakó bérlők felhalmozott tartozása 2013. év óta folyamatosan csökkenő tendenciát mutat. *Részletes korosított állományt, további elemzéseket, az intézkedések hatásait az Üzleti jelentés tartalmazza.*

**Kötelezettségek** értéke 549 229 E Ft, az előző évhez képest 15,7 %-al emelkedett, határidőre ki nem egyenlített tartozása a Kft-nek nincs. *Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.*

**A saját tőke** növekedése 0,4 %-os, összege 1 066 932 E Ft-ról 1 071 095 Ft-ra növekedett.

**Az EBITDA mutató – üzemi eredmény + értékcsökkenés –** a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. Ez az érték a 2016. évi 53 746 E Ft-ról 2017. évben 52 020 E Ft-ra változott.

**Az eszközarányos mutató (ROA) – az adózott eredmény és az eszközök aránya –** a cégre jellemző 0,20 %-os értéket mutatja. A Kft. az ingatlanbérbeadási üzletágazatnak megfelelő mutatószámokkal rendelkezik. Az ingatlan bérbeadási tevékenység jellemzően magas eszköz állományt feltételező tevékenységi formában működik.

**A saját tőke jövedelmezősége (ROE) – az adózott eredmény és a saját tőke aránya –** a cég egységnyi saját tőkére vetített jövedelem termelése 2017. évben csökkenő mértékű volt, 0,39 %-os arányt mutat.

**Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS)** - az adózott eredmény és a nettó árbevétel és egyéb bevétel összegének aránya - mutató értéke az előző évi 0,78 %-ról 0,50 %-ra csökkent. 2016. évben szűnt meg a társaság által végzett intézménykarbantartási feladatok ellátása, mely jelentősen hatott az árbevétel alakulására.

**Mindhárom (ROE, ROA, ROS) mutatóra hat, hogy a Kft. fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás és közszolgáltatás keretében látja el a helyi rendeletben foglaltaknak megfelelően a lakásgazdálkodás feladatait, látja el ennek keretében az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadását, hasznosítását.**

#### **2017. év során a társaság gazdálkodására ható kiemelt tényezők**

- 2017. évben a társaság törekedett célkitűzései eredményes megvalósítására, azonban az elmúlt időszakban jellemző, ingatlan értékesítés eredményre gyakorolt pozitív hatásával nem számolhattunk, mivel ingatlan értékesítésére nem került sor.
- Kiemelt kockázati tényező az önkormányzati tulajdonú lakásállomány felújítására rendelkezésre álló KMJV Önkormányzata által biztosítandó pénzügyi forrás megteremtése, mely csökkenő mértékben állt a Kft. rendelkezésére. Az üzletvagyon állomány jelenlegi felújítás bekerülési költségeinek megtérülése a későbbi bérbeadási tevékenység során, közép, hosszú távon várható.
- 2017. augusztus 1-től KMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati lakások lakbéréről szóló 12/2016 (VI.30) számú önkormányzati rendelete a bérleti díjak átlagos 5%-os emeléséről hozott határozatot, melynek végrehajtása lakossági panaszok nélkül precízen megtörtént.

Az év során a **cég fizetőképessége folyamatosan biztosított volt. Év végére 475 677 E Ft pénzeszköz realizálódott, melynek döntő hányadát elkülönítetten kezeljük, jövőbeni fejlesztésünk alappillére, a társaság középtávú sikeres működésének garanciája.** A pénzügyi helyzet folyamatosan fenntartható. A forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez - *likviditási mutató* - 230,85 % kimagaslóan alakult, mivel jövőbeni fejlesztések forrásaként megjelenő likvid összeg került elkülönítésre. Emellett a rövid időn belül mobilizálható eszközök megfelelő mértékben képesek biztosítani az éven túli kifizetések teljesítését.

**2015. év végétől kiemelt cél, hogy társaságunk likvid pénzeszközt kumuláljon és különítsen el, mely alapot teremt a lakhatási célú fejlesztési városstratégiai koncepció megvalósításához.**

A **statisztikai állományi létszám** 2017. évben **73,82 fő** volt, melyből teljes munkaidőben foglalkoztatott 66 fő, nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 6 fő, további részmunkaidős 2 fő; *ezen felül* 4 fő megbízási jogviszonyban álló, valamint 5 fő Felügyelő Bizottsági tag segítette a Kft. munkáját.

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

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

Minda Imre László  
Ügyvezető Igazgató

2017. évi beszámoló  
MÉRLEG "A" változat  
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2016. év TÉNY (O)	2017. év TERV (T)	2017. év TÉNY (1)	Index %	
					2017 / 2016 TÉNY 1/ TÉNY 0	2017 (1) / 2017 (T)
<b>A.</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>1 437 281</b>	<b>1 468 304</b>	<b>1 457 913</b>	<b>101,4%</b>	<b>99,3%</b>
<b>I.</b>	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>2 197</b>	<b>2 790</b>	<b>1 914</b>	<b>87,1%</b>	<b>68,6%</b>
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyoni értékű jogok	2 197	2 790	1 914	87,1%	68,6%
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak érték helyesbítése					
<b>II.</b>	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>1 422 638</b>	<b>1 453 068</b>	<b>1 443 699</b>	<b>101,5%</b>	<b>99,4%</b>
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 382 357	1 412 778	1 396 688	101,0%	98,9%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 322	22 533	8 617	83,5%	38,2%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 480	13 480	19 322	168,3%	143,3%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	12 888	4 277	19 072	148,0%	445,9%
6.	Beruházásokra adott előlegek	5 591				
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
<b>III.</b>	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>12 446</b>	<b>12 446</b>	<b>12 300</b>	<b>98,8%</b>	<b>98,8%</b>
1.	Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban					
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban					
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés					
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben					
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben					
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	146	146			
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					
9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése					
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete					
<b>B.</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>325 186</b>	<b>233 365</b>	<b>589 403</b>	<b>181,3%</b>	<b>252,6%</b>
<b>I.</b>	<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>47 516</b>	<b>47 516</b>	<b>48 689</b>	<b>102,5%</b>	<b>102,5%</b>
1.	Anyagok	39 669	39 669	39 639	99,9%	99,9%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	6 518	6 518	7 943	121,9%	121,9%
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	1 329	1 329	1 107	83,3%	83,3%
6.	Készletekre adott előlegek					
<b>II.</b>	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>72 544</b>	<b>60 549</b>	<b>65 037</b>	<b>89,7%</b>	<b>107,4%</b>
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	63 500	51 290	52 813	83,2%	103,0%
2.	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben					
3.	Követeléses jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben					
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben					
5.	Váltókövetelések					
6.	Egyéb követelések	9 044	9 259	12 224	135,2%	132,0%
7.	Követelések értékelési különbözete					
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete					
<b>III.</b>	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>					
1.	Részesedés kapcsoló vállalkozásban					
2.	Jelentős tulajdoni részesedés					
3.	Egyéb részesedés					
4.	Saját részvények, saját üzletrészek					
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					
6.	Értékpapírok értékelési különbözete					
<b>IV.</b>	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>205 126</b>	<b>125 300</b>	<b>475 677</b>	<b>231,9%</b>	<b>379,6%</b>
1.	Pénztár, csekkek	1 483	800	1 360	91,7%	170,0%
2.	Bankbetétek	203 643	124 500	474 317	232,9%	381,0%
<b>C.</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 580</b>	<b>2 000</b>	<b>20 638</b>	<b>799,9%</b>	<b>1031,9%</b>
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 247	1 500	18 519	824,2%	1234,6%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	333	500	2 119	636,3%	423,8%
3.	Halasztott ráfordítások					
	<b>ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>1 765 047</b>	<b>1 703 669</b>	<b>2 067 954</b>	<b>117,2%</b>	<b>121,4%</b>

Minda Imre László  
Ügyvezető Igazgató

2017. évi beszámoló  
MÉRLEG "A" változat  
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Tétel megnevezése	2016. év TÉNY (0)	2017. év TERV (T)	2017. év TÉNY (1)	Index %	
					2017 / 2016 TÉNY 1/ TÉNY 0	2017 (1) / 2017 (T) TÉNY / TERV
D.	<b>D. Saját tőke</b>	<b>1 066 932</b>	<b>1 071 695</b>	<b>1 071 095</b>	<b>100,4%</b>	<b>99,9%</b>
I.	I. JEGYZETT TŐKE	778 990	778 990	778 990	100,0%	100,0%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>					
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
III.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	197 753	206 972	206 437	104,4%	99,7%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	54 877	53 451	53 986	98,4%	101,0%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
1.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka					
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	7 793	4 763	4 163	53,4%	87,4%
E.	<b>E. Céltartalékok</b>					
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre					
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3.	Egyéb céltartalék					
F.	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>474 583</b>	<b>436 385</b>	<b>549 229</b>	<b>115,7%</b>	<b>125,9%</b>
I.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>					
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban állókkal szemben					
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban állókkal szemben					
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben					
II.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>326 342</b>	<b>272 342</b>	<b>293 913</b>	<b>90,1%</b>	<b>107,9%</b>
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3.	Tartozások kötvénykiadásából					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	181 600	147 600	147 600	81,3%	100,0%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			4 037		
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban állókkal szemben					
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban állókkal szemben					
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	144 742	124 742	142 276	98,3%	114,1%
III.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>148 241</b>	<b>164 043</b>	<b>255 316</b>	<b>172,2%</b>	<b>155,6%</b>
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>					
2.	Rövid lejáratú hitelek	34 000	34 000	35 330	103,9%	103,9%
3.	Vevőktől kapott előlegek			7 151		
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból	17 162	39 727	30 330	176,7%	76,3%
5.	Váltótartozások					
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban állókkal szemben					
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban állókkal szemben					
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	97 079	90 316	182 505	188,0%	202,1%
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete					
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
G.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)</b>	<b>223 532</b>	<b>195 589</b>	<b>447 630</b>	<b>200,3%</b>	<b>228,9%</b>
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	89 126	66 500	318 217	357,0%	478,5%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	35 938	32 704	31 678	88,1%	96,9%
3.	Halasztott bevételek	98 468	96 385	97 735	99,3%	101,4%
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>1 765 047</b>	<b>1 703 669</b>	<b>2 067 954</b>	<b>117,2%</b>	<b>121,4%</b>

Minda Imre László  
Ügyvezető Igazgató

Eredménykimutatás 2017. évi beszámoló  
(Összköltség eljárással)

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2016. év TÉNY (O)	2017. év TERV (T)	2017. év TÉNY (1)	Index %	
					2017 / 2016 TÉNY 1/ TÉNY 0	2017 (1) / 2017 (T) TÉNY / TERV
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	902 797	803 843	753 296	83,4%	93,7%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)</b>	<b>902 797</b>	<b>803 843</b>	<b>753 296</b>	<b>83,4%</b>	<b>93,7%</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-21 996		1 425	-6,5%	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	8 419	6 000	2 470	29,3%	41,2%
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)</b>	<b>-13 577</b>	<b>6 000</b>	<b>3 895</b>	<b>-28,7%</b>	<b>64,9%</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>91 992</b>	<b>86 163</b>	<b>86 529</b>	<b>94,1%</b>	<b>100,4%</b>
	<i>Ebből: visszairt értékvesztés</i>			947		
05.	Anyag- és energiaköltség	114 972	92 622	96 535	84,0%	104,2%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	305 917	373 667	287 024	93,8%	76,8%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 668	8 948	8 392	78,7%	93,8%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	21 334		31 394	147,2%	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	73 911	17 662	15 662	21,2%	88,7%
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)</b>	<b>526 802</b>	<b>492 899</b>	<b>439 007</b>	<b>83,3%</b>	<b>89,1%</b>
10.	Béreköltség	250 928	241 365	231 933	92,4%	96,1%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	18 246	14 664	16 824	92,2%	114,7%
12.	Bérbírlékek	71 371	56 779	55 036	77,1%	96,9%
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)</b>	<b>340 545</b>	<b>312 808</b>	<b>303 793</b>	<b>89,2%</b>	<b>97,1%</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>36 146</b>	<b>35 294</b>	<b>41 491</b>	<b>114,8%</b>	<b>117,6%</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>60 119</b>	<b>44 727</b>	<b>48 900</b>	<b>81,3%</b>	<b>109,3%</b>
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	27 446	9 946	16 136	58,8%	162,2%
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)</b>	<b>17 600</b>	<b>10 278</b>	<b>10 529</b>	<b>59,8%</b>	<b>102,4%</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyeresége					
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek					
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	470	436	63	13,4%	14,4%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)</b>	<b>470</b>	<b>436</b>	<b>63</b>	<b>13,4%</b>	<b>14,4%</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások					
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások					
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6 384	5 480	4 184	65,5%	76,4%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök					
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20. + 21. + 22.)</b>	<b>6 384</b>	<b>5 480</b>	<b>4 184</b>	<b>65,5%</b>	<b>76,4%</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)</b>	<b>-5 914</b>	<b>-5 044</b>	<b>-4 121</b>	<b>69,7%</b>	<b>81,7%</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)</b>	<b>11 686</b>	<b>5 234</b>	<b>6 408</b>	<b>54,8%</b>	<b>122,4%</b>
X.	Adófizetési kötelezettség	3 893	471	2 245	57,7%	476,7%
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)</b>	<b>7 793</b>	<b>4 763</b>	<b>4 163</b>	<b>53,4%</b>	<b>87,4%</b>

Minda Imre László  
Ügyvezető Igazgató



## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

### a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság 2017. éves beszámolójához

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

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

#### I. Általános rész

##### **A társaság bemutatása, cégadatok:**

A vállalkozás neve: **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített név: KIK-FOR Kft.

A társaság cégjegyzékszám: Cg. 03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993.10.01.

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

Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

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

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

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

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

Egyéb kiemelt tevékenységek:

- Ingatlankezelés TEAOR 6832
- Saját tulajdonú ingatlan adásvétele TEAOR 6810
- Mérnöki tevékenység , műszaki tanácsadás TEAOR 7112
- Szakipari munkák végzése TEAOR 4311,4312,4321,4331,4333,4334,4399

**Jelenlegi tőzrstőke:** 778 990 E Ft

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

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

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

Könyvvizsgáló : Gaudit Kft., Kecskemét, Belsőnyír 325/E .

Kovácsné Bordás Gabriella bejegyzett könyvvizsgáló (MKVK 002185)

A vállalkozás képviselőjére jogosult : Minda Imre László ügyvezető igazgató, önállóan  
(lakcíme: 6000, Kecskemét, Nemesszeghy u. 1.),  
*illetve* 2017. 11.01. napjától  
Deli Gábor és Szöllősi-Varga Tünde;  
dr. Tóth Gábor és Szöllősi-Varga Tünde együttesen.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:  
Szöllősi-Varga Tünde gazdasági vezető (közgazdász, mérlegképes könyvelő)  
(lakcíme: 6000, Kecskemét, Semmelweis u. 18.)  
PM regisztrációs száma: 137128 .

A 2017. év végi mérlegfőösszeg: 2 067 954 E Ft, amely 17,2 %-kal magasabb, mint az előző évi mérleg főösszeg értéke.

2017. évben a Társaság összes bevétele 843 720 E Ft , melynek 34,4 %-a lakás kezelési ágazat, 23,4 %-a üzlet ágazat, 14,3 %-a egyéb tevékenység (főként a homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás), 7,6 %-a vagyonezelési tevékenység, 5,5%-a Téglás u. 5. ingatlan bérbeadási tevékenység, 12,4 %-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 2,5 %-a társasházkezelés bevétele.

#### **A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete**

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

#### **A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2017. december 31-én:**

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos,  
KIK-FOR Kft, mint 100 %-os önkormányzati tulajdonú társaság  
Kecskeméti Városfejlesztő Kft., Kecskemét, Csányi J. krt. 14.  
Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft., Kecskemét, Béke fasor 71/A.  
Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft, Kecskemét, Akadémia krt. 4.  
Bácsvíz Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt. Kecskemét Izsáki út 13.  
Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft., Kecskemét, Szabadság tér 2.  
Hírös Agóra Nonprofit Kft., Kecskemét, Deák Ferenc tér 1., valamint  
a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat egyes intézményei.
- b) Kecskeméti Lapok Kft, melynek 51,8 %-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.

#### **A Kft tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása:**

- a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően a **bérlakások költségtakarékos üzemeltetése,**
- a cég tulajdonában lévő **üzletek és egyéb bérlemények nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,**
- az önkormányzati **földterületek vagyonezelői feladatainak** végrehajtása,
- **társasház kezelési feladatok** ellátása,
- nyereség orientált **külső vállalkozási tevékenység** végzése.

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

### **A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai**

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

A Kft. a **következetesség és összemérés elvét betartva készíti el** a kiegészítő mellékletet. A törvény nyújtotta választási lehetőségek közül a 8. § (2) bekezdésében meghatározott „A” változatú éves beszámoló formát alkalmazzuk, melyet kettős könyvvitellel támasztunk alá.

**A beszámoló adatai összehasonlíthatók a bázisidőszak adataival.** Társaságunk évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

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

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

**Év végi mérlegkészítés időpontja: január 31., a félévi mérlegkészítés időpontja: július 31.**

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

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

A mérleg fordulónapja és január 31-e között minden olyan esemény ismertté vált, melyek az előző évi mérlegadatokat alátámasztásához, kiegészítéséhez szükségesek, féléves beszámoló esetén a július 31-ig ismertté vált eseményeket szerepeltetjük a beszámolónkban.

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

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

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

A **penzügyi műveletek bevételei és ráfordításai** között társaságunknál a betét-elhelyezések kamatait, a beruházási hitelek kamatait mutatjuk ki.

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

### **Amortizációs politika**

Az immateriális javaknál (szellemi termékek) és a tárgyi eszközöknél a várható elhasználódási idő alapján megállapított amortizációs kulcs kiszámításával, lineáris módszer alkalmazásával került megállapításra az értékcsökkenés.

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

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

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

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

### **Mérlegtételek elszámolási szabályai**

**Immateriális javak** közt **Vagyoni értékű jogok**ként tartjuk nyilván a használati jogokat, valamint a szoftver termékek (NEXON bér, és egyéb irodai szoftverek) használatának jogát. Az amortizáció elszámolásához általánosan 33 %-os leírási kulcsot alkalmazzuk.

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

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

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

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

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

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

### **Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)**

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

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

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

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

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

**Jegyzett tőkeként** kerül kimutatásra a társasági üzletrész, a társasági tagok által befizetett részjegy, az adózott eredmény társaságban hagyott része. A jegyzett tőkét könyv szerinti értékben kell a mérlegben szerepeltetni.

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

**Eredménytartalék:** a mérlegben könyv szerinti értéken szerepeltetjük.

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

**Lekötött tartalék:** a DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplomköz üzleteinek felújítására képzett lekötött tartalék, illetve a 2015. július 1-én vagyonkezelésbe átvett irodák bevételeiben megtérülő értékcsökkenés után képezzük.

**Szállítóállományként** vesszük figyelembe azokat az üzemeltetéshez és beruházásokhoz kapcsolódó beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2017. évi, és a mérlegkészítés időpontjáig beérkeznek. A számviteli szabályok szerint a kötelezettség a fizikai teljesüléskor keletkezik.

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

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

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

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

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

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

### **Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása**

A vagyonkezelési joggal átvett ingatlanokat az eszközök között tartjuk nyilván, az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásának megfelelő értéken. A felmerült gazdasági eseményeket könyveljük és a beszámoló kiegészítő mellékletében külön szerepeltetjük. A földterületekről a tárgyévet követő január 31-ig leltárt készítünk, melyet felelősségi nyilatkozattal ellátva a tulajdonos felé továbbítunk.

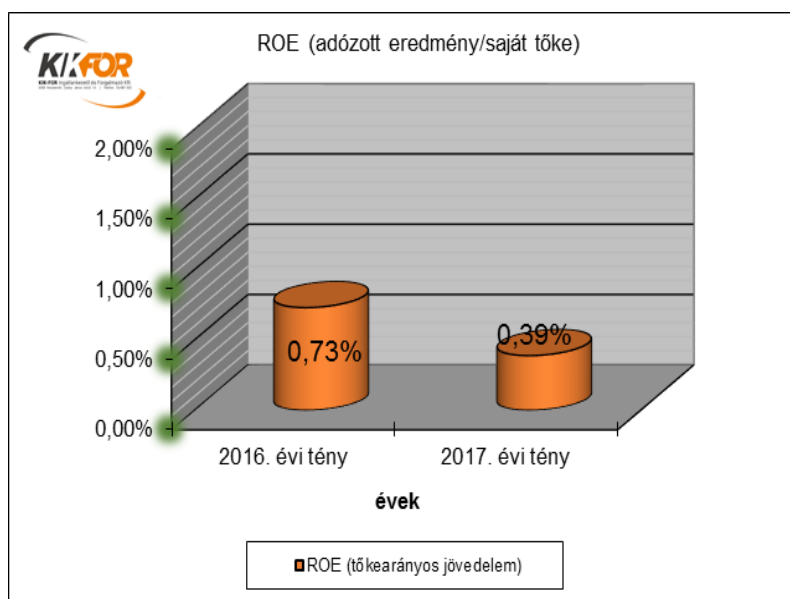
A vagyonkezelésbe átvett vagyon (földterületek) használatából származó bevételeket, illetve közvetlen költségeket elkülönítetten tartjuk nyilván.

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

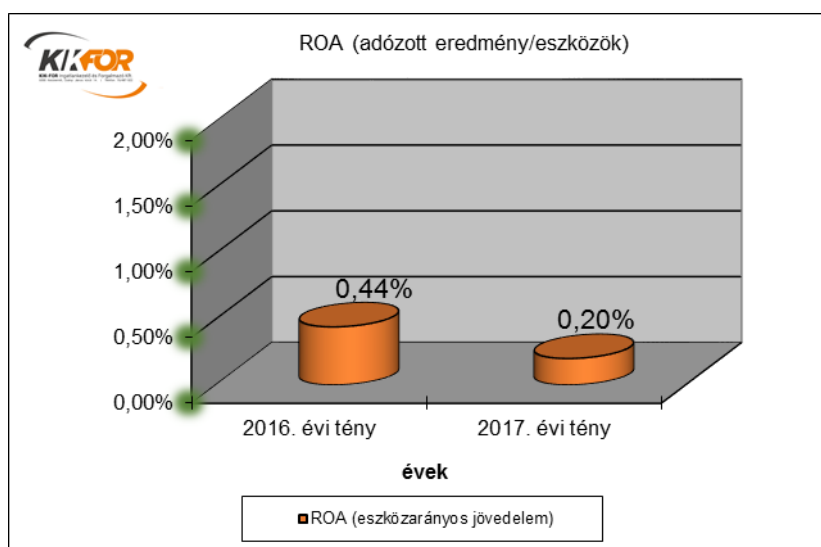
A beszámoló tartalmazza az ágazat bevételeit, valamint a közvetlen költségek alapján készült utókalkulációt, és az adózás előtti eredményt.

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

**A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE)** az előző évi 0,73 %-os értékhez képest 0,39 %-ra csökkent. A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét. Kft.-nél a mutató értékére hat, amennyiben a szokásos üzletmeneten túl, apport ingatlan értékesítésére kerül sor. 2017. évben nem történt apport ingatlan értékesítés.

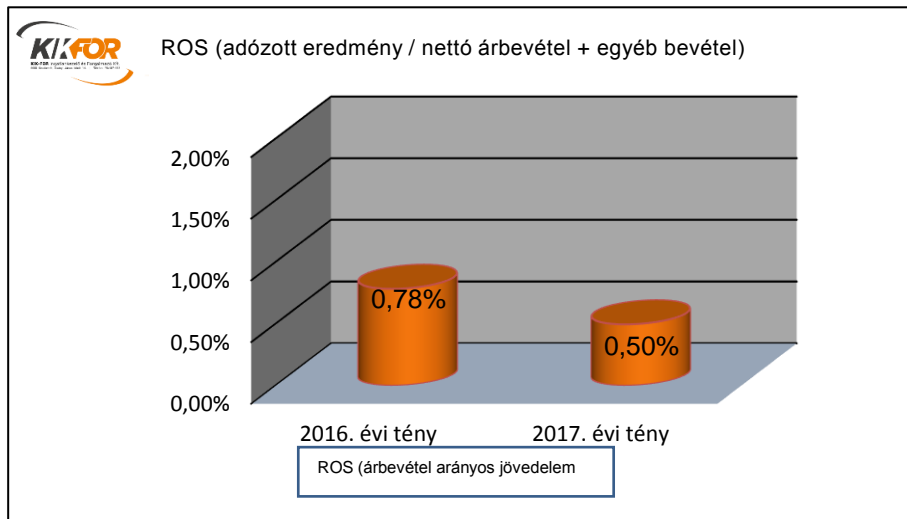


**Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA)** a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató az előző évi 0,44%-ról 0,20%-ra változott. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 0,20 %-os hozamot biztosított 2017. évben. A 0,24 %-os csökkenés oka, hogy a vizsgált időszakban apport ingatlan értékesítésére nem került sor.



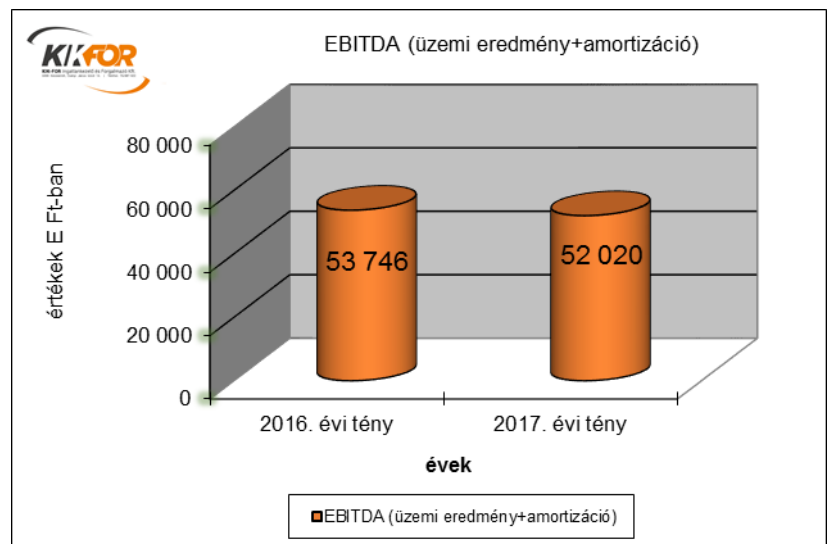
**Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS)** a forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott nyereséget viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek

összegéhez. A mutató értéke az előző évi 0,78 %-ról 0,50 %-ra csökkent. 2017. évben nem került sor ingatlan értékesítésre.



### Az EBITDA mutató

(üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték a 2016. évi 53 746 E Ft-ról 2017. évben 52 020 E Ft-ra változott. A 2016. évben magasabb árbevétel hatott az EBITDA mutatóra is. EBITDA mutató szinten tartása valósult meg csökkenő árbevétel mellett, mely kifejezi a költséghatékony gazdálkodást.



A **tőke szerkezet mutató** 14,21 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest csökkent. A változás főként a hosszú lejáratú kötelezettségek állományának 34 000 E Ft-os csökkenésére vezethető vissza, melynek fő oka hitel visszafizetési kötelezettségének a Kft. határidőre eleget tette.

Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) 2016. évhez (10 259 E Ft/fő) képest stagnálást mutat, 2017. évben 10 180 E Ft/fő.

A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** bázis időszakhoz képest kedvezőbben alakultak. A Társaság a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselését tovább folytatja és a követelésbehajtás eredményességét is tovább kívánja javítani.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** bázis időszakhoz képest 138,4 %-ról 211,78 %-ra emelkedett. Kiemelkedő likviditási mutatókat az elkülönítetten kezelt pénzeszközök nagysága kedvezően befolyásolta.

Az **adósságfedezeti mutató kedvezően alakul** a hosszú lejáratú hitelek törlesztő részlete és kamataira a fedezetet biztosított.

## Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

### Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. A mérleg főösszege az előző évihez képest 11,7 %-kal növekedett.

**A. Befektetett eszközök** összértéke a 2016. év végi adatahoz viszonyítva 1,4 %-kal növekedett. A számviteli törvényben előírt szerkezetű – állományváltozási kimutatását (*befektetett eszköz tükör*) a **2. sz. táblázat** tartalmazza.

Az elszámolt 41 491 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a befejezetlen beruházások, felújítások összértéke 2017. évben 19 072 E Ft volt, míg aktiválásra, üzembe helyezésre 65 081 E Ft beruházás, felújítás került.

**I. Immateriális javak** összege 1 914 E Ft. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtisza szoftvereket 1 558 E Ft értékben, valamint az integrált szoftver újabb moduljainak bevezetéséhez szükséges – a jelenlegi nyilvántartási rendszereket és munkafolyamat átvilágításokat tartalmazó – tanulmányt 356 E Ft összegben.

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2016. Év	Összetétel %	2017. Év	Összetétel %	Változás %-a
Műszaki dokumentáció/munkafolyamat átv./	500	23%	356	19%	71,2%
Vagyoni értékű jogok	1 697	77%	1 558	81%	91,8%
<b>Összesen</b>	<b>2 197</b>	<b>100%</b>	<b>1 914</b>	<b>100%</b>	<b>87,1%</b>

**II. A tárgyi eszközök** A tárgyi eszközök nettó értéke a mérlegforduló napon 1 443 699 E Ft volt, mely 1,9 %-kal magasabb az előző évi értéknél.

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2016. Év	Összetétel %	2017. Év	Összetétel %	Változás %-a
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 382 357	97,6%	1 396 688	96,7%	101,0%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 322	0,7%	8 617	0,6%	83,5%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 480	0,8%	19 322	1,3%	168,3%
Befejezetlen beruházások, felújítások	12 888	0,9%	19 072	1,3%	148,0%
<b>Összesen</b>	<b>1 417 047</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 443 699</b>	<b>100,0%</b>	<b>101,9%</b>

Év végén a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 19 072 E Ft**, mely a következőkből adódik:

- Ügyfélszolgálati Iroda átalakításának előkészítő munkái 2 184 E Ft
- Homokbánya műszaki előkészítő dokumentumai 2 288 E Ft
- Téglás u. parkoló 13 E Ft
- Csányi J. krt.14. felújítása 14 587 E Ft (elektromos munkák, felújítási munkák)



### III. Befektetett pénzügyi eszközök

**Tartós részesedések:** A Kft-nek jelenleg egy társaságban, a „Kecskeméti Lapok” Kft-ben van tartós részesedése, melynek nyilvántartási értéke **12 300 E Ft**. A tulajdonban lévő 17 000 E Ft értékű törzsbetét alapján részesedése 51,83 % (1 700 db / 3 280 db szavazati arány mellett), a társaságra többségi befolyást gyakorol.

**Adott kölcsön** rovaton a Kft. által a munkavállalók részére nyújtott lakásépítési, vásárlási és felújítási kölcsön mérlegforduló napon meglévő, egy éven túli lejáratú állománya 0 Ft. A dolgozók által felvett kölcsön 2018. évben, a mérleg zárásig visszafizetésre került, utolsó törlesztő részletét rövid lejáratú követelésként mutatja ki a Kft.

**B. A forgóeszközök** összértéke 2016. év fordulónapjához viszonyítva 589 403 E Ft-ra, 81,3 %-kal emelkedett. Az emelkedés fő oka a pénzeszközök volumenének kiemelkedő mértékű változása.

**I.A készlet** értéke 47 516 E Ft –ról, 48 689 E Ft –ra emelkedett. A készletekből az anyagok értéke 39 639 E Ft, befejezetlen készletként 7 943 E Ft, áruk 1 107 E Ft, melyek hatására 2,5%-os növekményt számoltunk el.

**II. A Követelések összege** a mérleg forduló napon 65 037 E Ft, mely 10,3 %-os csökkenés. Vevőállomány értéke a mérlegben 63 500 E Ft-ról 52 813 E Ft-ra, 16,8 %-kal csökkent az előző évhez képest. A követelések szolgáltatások (vevők) mérlegsor tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

adatok E Ft-ban

	Részletezés fő vevőcsoportok szerint	2016.12.31	2017.12.31	%
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	96 165	94 429	98,2%
	Elszámolt értékvesztés lakosság	49 622	63 396	127,8%
	Lakossági vevőállomány	46 543	31 033	66,7%
2.	Bruttó üzletek vevőállomány	11 183	22 129	197,9%
	Elszámolt értékvesztés közület	4 327	4 827	111,6%
	Üzlet vevőállomány	6 856	17 302	252,4%
3.	Bruttó intézmény karbantartási vevőállománya	750	0	0,0%
	Ebből átalánydíjas Profi Komfort Kft	0	0	
	Ebből vállalkozási munkák	0	0	
	Elszámolt értékvesztés intézmény karbantartás	0	0	
	Intézmény karbantartás vevőállomány	750	0	0,0%
4.	Bruttó vevőállomány vagyonkezelésbe vett földterületekre	8 930	4 294	48,1%
	Elszámolt értékvesztés vagyonkezelésbe vett földterületek	1 339	2 254	168,3%
	Vagyonkezelésbe vett földterületek vevőállománya	7 591	2 040	26,9%
5.	Bruttó vevőállomány önkormányzat részére végzett lakásfelújításokra	0	0	
	Elszámolt értékvesztés Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások	0	0	
	Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások vevőállománya	0	0	
6.	Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	1 760	2 438	138,5%
	Ebből Társasházaknak számlázott közös képviselési díj	754	575	76,3%
	Ebből KMJV Önkormányzatnak számlázott	0	0	
	Ebből egyéb számlák	1 006	1 863	185,2%
	Elszámolt értékvesztés	0	0	
	Egyéb tevékenység vevőállománya	1 760	2 438	138,5%
7.	Bruttó vevőállomány ingatlan értékesítéshez kapcsolódóan	0	0	
	Elszámolt értékvesztés	0	0	
	Egyéb vevőállománya	0	0	

1.- 7.	<b>Bruttó vevőállomány összesen</b>	<b>118 788</b>	<b>123 290</b>	<b>103,8%</b>
	<b>Elszámolt értékvesztés összesen</b>	<b>55 288</b>	<b>70 477</b>	<b>127,5%</b>
	<b>Mérleg szerinti vevőállomány összesen</b>	<b>63 500</b>	<b>52 813</b>	<b>83,2%</b>

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

A lakossági bruttó vevő állomány kismértékben, 1,8 %-kal csökkent 2016. év végihez képest. A lakossági vevőállományra elszámolt értékvesztés összegét a 2015. év végéig kiszámlázásra került, de ki nem egyenlített, végrehajtásra beadott, lejárt tartozásokra számolta el társaságunk.

Az üzletek bruttó vevőállomány növekedésének oka, a 2017 december 15. napjától a Ptk. 6:366 §-ában meghatározottakra tekintettel a bérleti díjak kiszámlázása a tárgyhónapot megelőző hónapban történik. Ez alapján kiállításra kerültek a határozott időszaki ügyletek teljesítésének megfelelően a 2018. január hónapra vonatkozó bérleti díjak.

Vagyonkezelésbe vett földterületek haszonbérbeadásából származó kintlévőség összege csökkent. Értékvesztés elszámolása indokolt, mivel emelkedett az éven túli követelés állománya. Fizetési felszólítások megküldésével, fizetési meghagyások benyújtásával társaságunk minden rendelkezésre álló lehetőséggel él a követelések behajtása érdekében.

A bruttó vevő kintlévőségre elszámolt értékvesztés összege 2017. év végén 70 477 E Ft.

**Egyéb követelésként 12 224 E Ft-ot tartunk nyilván.**

Ebből: adott előleg 1 720 E Ft, mely a vagyonkezelt földterületek közművesítésével kapcsolatban, a villamosenergia szolgáltató részére megfizetett közműkiépítés előlege, munkavállalókkal szembeni követelés 126 E Ft, egyéb követelések 580 E Ft, munkavállaló számára adott kölcsön törlesztő részlete 75 E Ft, a társasház felújítási alap 6 555 E Ft, költségvetési követelések 3 168 E Ft.

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2016. év	Megoszlás %-ban	2017. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Adott előlegek	0	0,0%	1 720	14,1%	
Munkabér előleg	55	0,6%	126	1,0%	229,1%
Egyéb követelés	652	7,2%	580	4,7%	89,0%
Adott kölcsön törlesztő részlete	75	0,8%	75	0,6%	100,0%
Társasház felújítási alap	5 699	63,0%	6 555	53,6%	115,0%
Adó túlfizetés (TAO, HIPA)	2 563	28,3%	3 168	25,9%	123,6%
<b>Összesen</b>	<b>9 044</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 224</b>	<b>100,0%</b>	<b>135,2%</b>

**A pénzeszközök** fordulónapi értéke 475 677 E Ft, melynek jelentős volumene az év végére realizálódott, **ennek döntő hányadát elkülönítetten kezeljük, jövőbeni fejlesztésünk alappillére, a társaság középtávú sikeres működésének garanciája.** A pénzügyi helyzet folyamatosan fenntartható. A korábban meghatározott **likviditáspolitikánk alapelve, hogy az ágazati feladatokból realizálódó pénzügyi bevételek fedezetet teremtsenek a szükséges üzemeltetési, fenntartási kiadások finanszírozására.** A befolyó bevételek szigorú heti kontrollja, és a kiadások ütemezésének megújítása következtében megfelelően alakultak a likvid pénzáramok.

**C. Az aktív időbeli elhatárolások** értéke 20 638 E Ft. Az adatok részletezését a **3/a. számú táblázat** tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 18 519 E Ft, költségek aktív időbeli elhatárolása 2 119 E Ft értékben.

## Források, passzívák

**D. Saját tőke** mérlegben szereplő könyv szerinti értéke 2017. üzleti év fordulónapján 1 071 095 E Ft.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év
I. Jegyzett tőke	778 990	778 990	778 990	778 990
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
III. Tőketartalék	27 519	27 519	27 519	27 519
IV. Eredménytartalék	123 161	172 496	197 753	206 437
V. Lekötött tartalék	0	55 768	54 877	53 986
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0
VII. Adózott eredmény	105 103	24 366	7 793	4 163
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1 034 773</b>	<b>1 059 139</b>	<b>1 066 932</b>	<b>1 071 095</b>

**I. A jegyzett tőke** 778 990 E Ft. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonosként 353/2013. (XII.19) határozatában 2014.01.01.-i időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. A törzstőke felemelésének célja, hogy az ingatlanok hasznosításából származó pénzügyi forrásokból a KIK-FOR Kft. a Téglás u. 5. szám alatti épület felújításához szükséges önerőt biztosítsa.

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

**III. Az eredménytartalékban** a Kft. megalakulásától 2017. december 31. fordulónapig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2017. év végén 206 437 E Ft.

**IV. A lekötött tartalék** összege 53 986 E Ft, mely tartalmazza egyrészt a vagyonkezelésbe kapott ingatlanok MötV 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összegű visszapótlási kötelezettségét 535 E Ft értékben, másrészt a DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplom köz projekt értékcsökkenés arányos még el nem számolt összegét 53 451 E Ft értékben.

**V. A Kft. 2017. üzleti éve során 4 163 E Ft összegű adózott eredmény realizált.**

**F. Kötelezettségek** értéke az előző évhez képest 15,7 %-al emelkedett.

**I. Hátrasorolt kötelezettségekkel** társaságunk nem rendelkezik.

**II. Hosszú lejáratú kötelezettségek** 9,9%-al csökkentek 293 913 E Ft értékben szerepelnek a mérlegben. A Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan beruházás finanszírozásához 2014. évben fejlesztési hitelt vettünk igénybe, 115 804 E Ft értékben. 2015. évben és 2016. I. félévben a következő beruházási szakaszhoz szükséges finanszírozáshoz 121 196 E Ft igénybe vett hitel növelte és 55 400 E Ft tőketörlesztés csökkentette a hitel állományát, záróértéke év végére 181 600 E Ft, valamint a következő évi törlesztő részlet 34 000 E Ft, mely átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettsége közé, így mérlegben a **beruházási és fejlesztési hitelek** soron 147 600 E Ft kötelezettséget mutat ki a Kft.

Társaságunk változó kamatozású (kamatláb mértéke: *BUBOR + 1,8%*) Kölcsönszerződést kötött 2014. évben az OTP BANK Nyrt.-vel 237 000 E Ft összegben. A kölcsön futamidejének dátuma 2023. április 28. napja.

A Kölcsönszerződés biztosítékeként jelzálogjog bejegyzése megtörtént a 1144 hrsz. (Csányi J. krt.14.) és a 21920/3 hrsz. (Téglás utca 5.) ingatlanokra.

**Egyéb hosszú lejáratú hitelek** között szerepel a 2017. augusztus 25-én üzembehelyezett elektromos személygépjármű (*Nissan e-NV2000 kombi*) éven túli lízing törlesztő összege. A futamidő vége 2020. szeptember 15. Az ügylettel kapcsolatos 1949/2017. (XII.12.) Korm. határozata 2017. december 12-én került kihirdetésre.

**Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek** között szerepel az éven túli biztosítékok (a Téglás utca 5. B, C épületfelújításához kapcsolódó 36 hónapos jól teljesítési garancia) összege 7 755 E Ft és a vagyongazdálkodásra átadott földterületek és egyéb ingatlanok értéke 134 521 E Ft értékben.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év Bázis év	Összetétel %	2017. év Tárgy év	Összetétel %	Változás %-a
<b>I. Hátrasorolt kötelezettségek</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		
Beruházási és fejlesztési hitelek	181 600	38,3%	147 600	372,1%	81,3%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		0,0%	4 037	0,7%	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	144 742	30,5%	142 276	30,5%	98,3%
<b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>326 342</b>	<b>68,8%</b>	<b>293 913</b>	<b>53,5%</b>	<b>90,1%</b>
Rövid lejáratú kölcsönök					
Rövid lejáratú hitelek	34 000	7,2%	35 330	6,4%	103,9%
Vevőktől kapott előleg			7 151		
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból ( szállítók)	17 162	3,6%	30 330	5,5%	176,7%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	97 079	20,5%	182 505	33,2%	188,0%
<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>148 241</b>	<b>31,2%</b>	<b>255 316</b>	<b>46,5%</b>	<b>172,2%</b>
<b>Összesen</b>	<b>474 583</b>	<b>100,0%</b>	<b>549 229</b>	<b>100,0%</b>	<b>115,7%</b>

### Fennálló hitelek, lízingek 3 évre teljedő finanszírozása

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlan felújítására felvett 237 000 E Ft összegű kölcsön, 34 000 E Ft/év törlesztő részlet, illetve kölcsön kamatának kifizetése, a befolyó bevételből részben biztosított, másrészt a vállalkozási tevékenységből befolyó bevétel biztosít fedezetet.

A Nissan elektromos gépjármű 1 330 E Ft összegű éves lízingdíjára a vállalkozási tevékenységből befolyó, pénzügyileg realizált bevétel jelent fedezetet. Lízing futamideje: 2020. szeptember 15.

**III. Rövid lejáratú kötelezettségek** teszik ki a kötelezettségek 46,3 %-át, melynek a bázisévhez viszonyított összege növekedett.

**Rövid lejáratú hitelek** között mutatjuk ki a hosszú lejáratú kölcsön és lízing 2018. évi esedékes, éven belüli törlesztő részletét, melynek összege 35 330 E Ft.

**Vevőktől kapott előlegek** között 2017. szeptemberétől szerepeltetjük az egy összegű befizetések összegét, melynek fordulónapi értéke 7 151 E Ft.

**A szállítói kötelezettségek** értéke 30 330 E Ft, mely emelkedett az előző évhez képest, azonban lejárt határidejű tartozást nem tartalmaz a szállítói kötelezettség állomány.

A korábbi években kialakult kedvező likviditási helyzet lehetővé tette a szállítói állomány folyamatos kiegyenlítését. A számlák kifizetése határidőre megtörtént. Cégünknek 30, illetve 60 napon túli rendezetlen szállítói tartozása nincs.

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

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	Megoszlás %-ban	2017. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
ÁFA kötelezettség	6 755	7,0%	78 419	43,0%	1160,90%
Munkabér	0	0,0%	12 912	7,1%	
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	19 255	19,8%	16 176	8,9%	84,01%
Egyéb adók	345	0,4%	796	0,4%	230,72%
Bérbe adott üzletek által fizetett biztosíték	34 486	35,5%	37 731	20,7%	109,41%
Lakásbérlők által fizetett óvadék	24 714	25,5%	29 113	16,0%	117,80%
Egyéb kötelezettség	11 524	11,9%	7 358	4,0%	63,85%
<b>Összesen</b>	<b>97 079</b>	<b>100,0%</b>	<b>182 505</b>	<b>100,0%</b>	<b>188,00%</b>

#### **A Kft-nek 2017. év végén lejárt köztartozása nem volt.**

A Kft. vezetése 2017. évben sem vállalt kezességet, vagy más, nem említett kötelezettséget.

A társaságnak garanciális és környezetvédelmi kötelezettsége sincs.

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

#### **G. Passzív időbeli elhatárolások**

**Passzív időbeli elhatárolások** állománya 447 630 E Ft. Az adatok részletezését a [3/b. sz. táblázat](#) tartalmazza.

Az elhatárolt bevételek összege 318 217 E Ft, mely között szerepel 228 000 E Ft összegben a fejlesztési célra elkülönített összeg.

Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 31 678 E Ft.

A halasztott bevétel soron szerepel 97 735 E Ft, mely a beruházásokra elnyert pályázati támogatások későbbi évekre elhatárolt összege. Ennek bevételként történő elszámolása a beszerzett eszközök értékcsökkenésével arányosan történik meg.

#### **Halasztott bevételként elhatárolt támogatások**

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

Rákóczi úti projekt mérleg forduló napi értéke: 42 934 E Ft.

DAOP-5.2/C-14-K2-2014-0001

Kéttemplom-köz üzletek portálfelújítása, tető és homlokzat felújítások projekt mérleg forduló napi értéke: 53 450 E Ft.

2016/205. Elektromos autó e-Mobilitás GZR–D–Ö-2016. számú pályázat keretében Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű 1 500 E Ft támogatás címén kapott összegből 1 351 E Ft a fordulónapi elhatárolás összege.

### **Jelzálogjoggal terhelt kötelezettségek, támogatások**

DAOP-5.1.2/C-09-2F-2011-0001 Rákóczi út-Vasútkert revitalizációja projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 47.785 E Ft. Biztosíték: 4120/A/2 hrsz. ingatlan, 4122/A/2 hrsz. ingatlan, 4127/A/2/A/1 hrsz. ingatlan.

DAOP-5.2/C-14-K2-2014-0001 Kéttemplomköz üzletek portál és tetőfelújítása projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 56 992 E Ft. Biztosíték: 480/5 hrsz. ingatlan.

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

A Kft. kizárólagos tulajdonában álló a Kecskemét belterület, 21920/3 hrsz. alatti, Téglás utca 5. szám alatt lévő ingatlanból a „B” és „C” jelölésű lépcsőházakban található 40 db lakás vonatkozásában öt éves határozott időtartamra, ellenérték fejében átruházta azt a jogot, hogy a lakások magánszemélyeknek való bérbeadása tekintetében Bérelő személyét a szerződő fél meghatározza (bérelő kijelölési jog). Az értékesítésből 75 000 E Ft bevétel keletkezett, melyből a tárgy évi bevétel 15 000 E Ft volt.

2016/205. Elektromos autó e-Mobilitás GZR–D-Ö-2016. számú pályázat keretében Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű 1 500 E Ft támogatást nyert el. A lízing ügyletre vonatkozó kormányzati határozat száma: 1949/2017. (XII.12.). Lízing futamideje: 2020. szeptember 15. 2017. decemberében 10 éves bérelő kijelölési jogot értékesített a Kft. 228 000 E Ft összegben, melynek elhatárolása megtörtént. A pénzügyileg realizálódott bevétel fedezetet jelent a jövőbeni ingatlan fejlesztéshez.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású tételeknek Társaságunk mérlegfőösszeg 10 %-át elérőt tekinti.

**Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések** (összköltség eljárással készített eredménykimutatás séma szerinti tételszám bontásban)

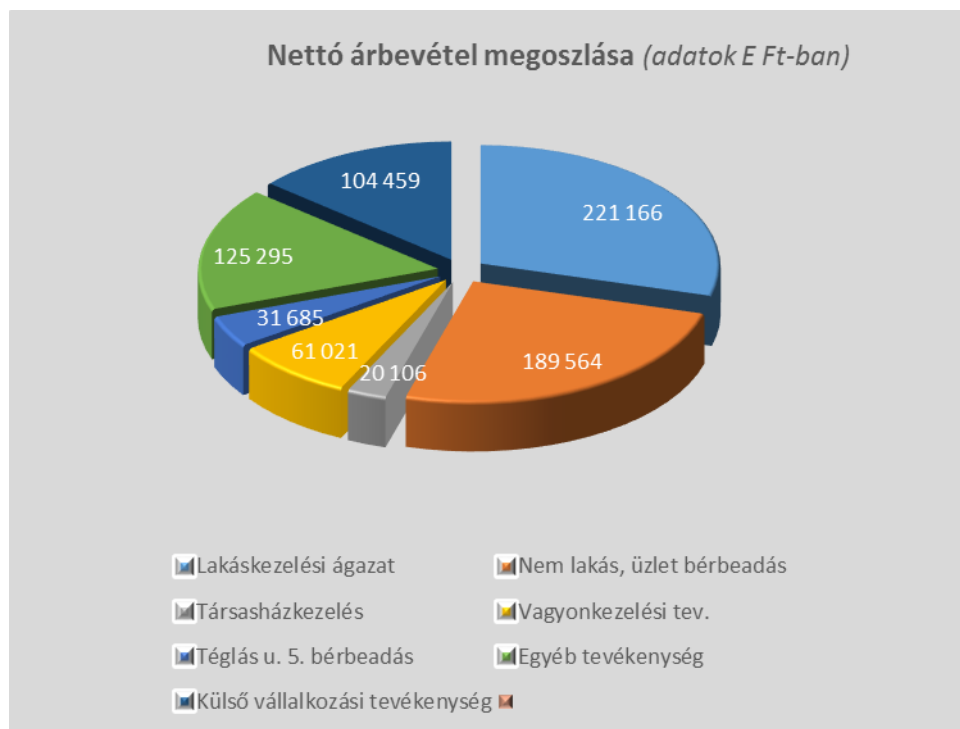
**I. Az értékesítés nettó árbevétele** 2017. évben 753 296 E Ft volt, ez 16,6 %-os csökkenés 2016. évhez képest. A csökkenés oka, a 2016. augusztus 31. nappal megvalósult intézménykarbantartó ágazat kiszervezése.

**Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységi bontásban**

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban
Lakásgazdálkodási ágazat	221 166	29,4%
Nem lakás, üzlet bérbeadás	189 564	25,2%
Társasházkezelés	20 106	2,7%
Vagyonkezelési tevékenység	61 021	8,1%
Téglás u. 5. bérbeadás	31 685	4,2%
Egyéb tevékenység	125 295	16,6%
Külső vállalkozási tevékenység	104 459	13,9%
<b>Összesen</b>	<b>753 296</b>	<b>100,0%</b>

Lakásgazdálkodási ágazat nettó árbevétele a 2017. évi nettó árbevétel 29,4 %-át teszi ki, az üzlet ágazat nettó árbevétele az össz nettó árbevétel 25,2% -át adja, az egyéb tevékenység és a külső vállalkozási tevékenység közel azonos arányt képvisel 16,6 % és 13,9 %-ot. Az összes 2017. évi nettó árbevételből való részesedése a másik 3 ágazatnak – vagyonkezelés, saját tulajdonú ingatlan bérbeadás, társasházkezelés összesen 15%-ot tesz ki.



**II. Aktivált saját teljesítmények értéke: 3 895 E Ft**, saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 2470 E Ft, mely az üzletek felújításához kapcsolódóan végzett saját teljesítmény összege.

### III. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke 2017. évben **86 529 E Ft** volt. Egyéb bevétel 59,2 %-t teszi ki a KMJV Önkormányzat által az önkormányzati tulajdonú lakáságazat költségeinek ellentételezésére biztosított 51 189 E Ft összegű működési célú támogatás. 2017. évben jégkár címen a biztosító 1 423 E Ft-ot fizetett a Kft. részére.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi	2017. évi	Index %-ban bázishoz
Értékesített tárgyi eszközök bevétele ( <i>hasznosítás</i> )	105	478	455,2%
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	33 727	22 712	67,3%
<i>Főbb jogcímei</i>			
<i>Káreseményekkel kapcsolatos bevétel</i>	0	1 423	
<i>Késedelmi kamat címén kapott összeg</i>	10	0	0,0%
<i>Kártérítés címén kapott összeg</i>	12 374	3 555	28,7%
<i>Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke</i>	1 963	1 988	101,3%
<i>5 évre szóló bérlőkijelölési jog 2016-tól</i>	15 000	15 000	100,0%
Értékvesztés visszairás	451	947	210,0%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	6 519	11 203	171,9%
<i>Főbb jogcímei</i>			
<i>Munkaerőpiaci támogatás</i>	3 660	6 194	169,2%
<i>DAOP pályázatok Écs arányos visszairása</i>	2 083	2 083	100,0%
Működési támogatás lakásgazdálkodás bővülő feladatai miatt	51 189	51 189	100,0%
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>91 991</b>	<b>86 529</b>	<b>94,1%</b>

### Egyéb bevételek munkaerőpiaci bérköltség (bruttó bér és járulékai erejéig) támogatás pénzügyileg teljesített részletezése

adatok E Ft-ban

Támogatást nyújtó szervezet	Támogatás száma	Támogatás célja	Támogatás 2017. évi összege
Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal	EFOP -1.1.1-15 -2015-00001	megváltozott munkaképességű emberek foglalkoztatása	405
BKKM-i Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal		hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás	5 373
<b>Összesen</b>			<b>5 778</b>

2017. évben 4,20 fő közfoglalkoztatottat foglalkoztatott a Kft. Rehabilitáltak átlagos statisztikai létszáma 2,16 fő volt 2017. évben.



- IV. Anyagjellegű ráfordítások** összege: **439 007 E Ft**, mely 16,7 %-kal alacsonyabb a 2016. évinél, legfőbb tétele 287 024 E Ft értékben (65,4 %) az igénybevett szolgáltatások értéke, melynek 54,4 %-át a lakáságazat és az egyéb tevékenység ágazat költségei tesznek ki.

**Igénybevett szolgáltatások összetétele és az egyéb igénybevett szolgáltatások jelentősebb tételei**

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	Összeg E Ft-ban
Szállítás, rakodás	53
Bérleti és használati díjak	6 627
Karbantartási és javítási költségek	58 479
Hirdetés, reklám költsége	4 779
Oktatás, továbbképzés költsége	3 091
Könyvvizsgálói, ügyvédi, tanácsadói díjak	14 196
Egyéb igénybevett szolgáltatások költsége	199 799
<i>Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV általi kiszámlázás)</i>	<i>59 680</i>
<i>Ebből: Közös költség</i>	<i>38383</i>
<i>Ebből: Takarítás költsége</i>	<i>11 788</i>
<i>Ebből: távhő költsége</i>	<i>9130</i>
<i>Ebből: kazánüzemeltetés költsége</i>	<i>5 431</i>
<i>Ebből: posta, telefon, internet</i>	<i>6 955</i>
<b>Összesen</b>	<b>287 024</b>

**Igénybevett szolgáltatások ágazatonkénti részletezése**

*adatok E Ft-ban*

Ágazat	Igénybevett szolgáltatások összege	Megosztás %-ban
Lakáskezelési ágazat	85 618	29,8%
Nem lakás, üzlet bérbeadási tevékenység	25 505	8,9%
Külsős, vállalozási tevékenység	46 944	16,4%
Egyéb tevékenység	70 736	24,6%
Központi általános költség	32 581	11,4%
Társasházkezelés	4 386	1,5%
Vagyonkezelési tevékenység	17 908	6,2%
Téglás u. 5. sz. bérbeadási tevékenység	3 346	1,2%
<b>Összesen</b>	<b>287 024</b>	<b>100,0%</b>

- V. Személyi jellegű ráfordítások:** a bérköltség 231 933 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 16 824 E Ft és a bérjárulékok 55 036 E Ft együttes összege. A személyi jellegű ráfordítások összértéke a bázisértékhez képest 10,8 %-kal csökkent.

- VI. Értékcsökkenési leírás:** összege 41 491 E Ft, ez az előző évi szintnek 114,8 %-a. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.

- VII. Egyéb ráfordítások:** összege 48 900 E Ft, bázis értéktől 18,7 %-kal tér el.

Jellemzően felmerült egyéb ráfordításként elszámolt tételek: az értékesítésre került tárgyi eszközök nyilvántartás szerinti értéke 546 E Ft, káreseményekkel, kötbérrel kapcsolatban 3 164 E Ft, egyéb támogatás 1 140 E Ft, elszámolt értékvesztés 16 136 E Ft, adók egyéb ráfordításként 27 878 E Ft, egyéb ráfordítás 36 E Ft.

**A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:** 10 529 E Ft.

**B) Pénzügyi műveletek eredménye:** -4 121 E Ft

**Pénzügyi műveletek bevételeinek** értéke összesen: 63 E Ft. A lekötött betétek után realizált kamatok értéke 63 E Ft.

**Pénzügyi műveletek ráfordításainak** értéke: 4 184 E Ft, mely az OTP Bank NYrt-től felvett hosszú lejáratú hitel 2017. évi kamata.

**C) Adózás előtti eredmény:** 6 408 E Ft.

**X. Adófizetési kötelezettség:** Társasági adó összege 2 245 E Ft.

**D) Adózott eredmény:** 4 163 E Ft.

#### **Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat**

**A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2017. évi 4 163 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és abból a Társaság a saját tulajdonú vagyron beruházásait finanszírozza.**

#### **CASH FLOW kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

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

2017. évben 270 551 E Ft pénzeszköz növekedés következett be a 2016. december 31-i állományához képest.

**A működési cash flow értéke** 2017. évben 302 165 E Ft volt. Legfontosabb összetevőként az egyedi konstrukció kertében megvalósuló fejlesztés pénzügyileg is realizált 228 000 E Ft értéke okozott igen kedvező változást. Továbbá pozitívumként kiemelendő tényező, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó vevőállomány csökkent a 2016. december 31-i értékhez képest.

Az előző év időszakában a Kft. kiemelkedő pénzügyi eredményt realizált, melynek hatására pozitív cash-flow termelésére volt képes.

**A befektetési cash flow** értéke 2017. évben -61 431 E Ft értékben hatott csökkentőleg a befektetett eszköz beszerzés a pénzállományra, értékesítés 546 E Ft értékben történt, míg főként tárgyi eszközök beszerzésére, illetve felújításra kimagasló 61 977 E Ft értékben.

**A finanszírozási cash flow** értéke 2017. évben 29 817 E Ft. A pénzeszköz állományt az elektromos gépjármű beszerzése kapcsán 4 416 E Ft-os lízing felvétele növelte, valamint 51 189 E Ft értékű véglegesen kapott lakásbérbeadási jogok végrehajtásához kapcsolódó támogatás és 5 778 E Ft a közfoglalkoztatottak alkalmazása során elnyert munkaerőpiaci támogatás, valamint korábbi évek üzlet felújításaihoz kapcsolódó tárgyévre elszámolt növekmény. Csökkentőleg hatott 34 000 E Ft értékben a Téglás u. 5. szám alatti ingatlan beruházáshoz felvett hitel tőketörlesztő részlete.

## Tájékoztató jellegű kiegészítések

### I. Létszámhelyzet bemutatása

Megnevezés	Átlagos statisztikai	Bruttó bér	Személyi jellegű	Bér-járulékok
	állományi létszám		kifizetés	
	(fő)		E Ft	
<b>Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás</b>				
Fizikai	26,83	71 565	6 218	16 987
Szellemi	38,98	141 794	9 520	34 244
<b>Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás</b>				
Fizikai	3,08	3 233	434	739
Szellemi	3,35	6 477	478	1135
További munkaviszonyban állók	1,58	2 193	174	547
Állományba nem tartozók				
(FB tag, megbízási jogviszony)		6 671		1 384
<b>Foglalkoztatottak összesen</b>	<b>73,82</b>	<b>231 933</b>	<b>16 824</b>	<b>55 036</b>

A Társaság éves **statisztikai állományi létszáma** 2017. évben 73,82 fő, mely 17,0 %-kal csökkent a bázis időszakhoz viszonyítva.

A statisztikai létszám összetétele: 40,5 % fizikai dolgozó, 59,5 % szellemi foglalkozású.

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó járandóságainak összegét 2017. évre az alábbi táblázat tartalmazza:

	<i>adatok Ft-ban</i>
Vezető tisztségviselők díjazása (bruttó munkaviszony)	36 323 000 Ft
Könyvvizsgáló díjazása (nettó számlás)	2 400 000 Ft
Felügyelő bizottság díjazása (bruttó egyéb jogviszony)	3 840 000 Ft

### II. 2017. évi környezetvédelmi információk

A Kft 2017. évben is betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat.

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

A talajterhelési díj bevallása és megfizetése megtörtént.

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

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

A kommunális hulladékot és a papírhulladékot a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt. szállíttatja el.

adatok Ft-ban

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	135 260	135 260	0

Az előző évekhez képest jelentősen megnövekedett elszállított litert az indokolja, hogy 59 400 liter rendkívüli szállítás megrendelése történt a Téglás u. 5. A-B-C épületeknél.

A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek:

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2017. évben: 379 E Ft.

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

### III. Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére kölcsön, előleg juttatására 2017. évben nem került sor.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A 2017. évi hatósági ellenőrzés:  
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás támogatásának ellenőrzését végezte.  
A közfoglalkoztató a támogatást a munkaerő-igényre közvetített, jogszabályi feltételeknek megfelelően igényelte. A Hatóság szerződészegést, jogalap nélküli kifizetést nem állapított meg.
- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal alátámasztottak.
- A könyvvizsgáló a tárgyévi üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó, adótanácsadói és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat nem végzett a Kft. számára.
- A Kft. ellen peres ügy nincs folyamatban.
- A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége.
- A társaságnak kutatás és a kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége nem merült fel.
- A Kft-nek függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs.

## **Összegzés**

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

A társaságnál 2017. évben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Számviteli hiányosságot sem a tulajdonosi ellenőrzés, sem hatóság nem állapított meg.

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

A Kiegészítő melléklet és az Üzleti jelentés csatolt táblázatai a Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazzák, és valós képet mutatnak a Kft. 2017. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

Kecskemét, 2018. március 20.

Minda Imre László  
Ügyvezető Igazgató

**Táblázatok**  
**a 2017.évi kiegészítő mellékletéhez**

- 1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez**
- 2. Befektetett eszközök állományváltozása**
- 3. Az aktív és passzív időbeli elhatárolások**
- 4. Társasági adó elszámolása**
- 5. Cash flow kimutatás**



## VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI ARÁNYMUTATÓK

adatok E Ft-ban

## Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés		Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	ROE-Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Saját tőke	4 163	1 071 095	0,39%
2.	ROA-Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Összes eszköz	4 163	2 067 954	0,20%
3.	ROS-Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Nettó árbevétel+Egyéb bevételek	4 163	839 825	0,50%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye/Összes eszköz	10 529	2 067 954	0,51%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Személyi jellegű ráfordítás	4 163	303 793	1,37%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott Eredmény/Átlagos állományi létszám	4 163	74	5625,68%
7.	Élőmunka termelékenysége	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	753 296	74	10 180
8.	Eredményszerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye/Adózás előtti eredmény	10 529	6 408	164,31%

## Hatékonysági mutatók

Megnevezés		Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó Árbevétel/Összes Eszköz	753 296	2 067 954	36%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Forgóeszközök-Értékpapírok	753 296	589 403	128%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Befektetett eszközök	753 296	1 457 913	52%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása/Nettó Árbevétel) x 365	52 813	753 296	25,59
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése+Váltótartozások/Anyagjellegű ráfordítások) x 365	30 330	439 007	25,22

## Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók

Megnevezés		Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke/Összes eszköz	1 071 095	2 067 954	51,79%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek/Összes eszköz	549 229	2 067 954	26,56%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök-Rövid lej.kötelezettségek)/Forgóeszközök	334 087	589 403	56,68%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök/Rövid lej.kötelezettségek	589 403	255 316	230,85%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lej. Kötelezettségek	540 714	255 316	211,78%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény+ÉCS+Hosszú lej.hitelek kamatai)/ (Hosszú lej.hitelek törlesztése+Hosszú lej.hitelek kamatai)	49 838	39 514	126,13%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev.eredmény/Fizetett kamatok	10 529	4 184	251,65%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	293 913	2 067 954	14,21%

## Egyéb mutatók

Megnevezés		Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Röv.lej.hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej.hitelek/Forgóeszközök	35 330	589 403	5,99%
2.	Röv.lej.hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej.hitelek/Nettó árbevétel	35 330	753 296	4,69%
3.	Tőke visszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény/Saját tőke	4 163	1 071 095	0,39%

**BEFEKTETETT ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNY VÁLTOZÁSA**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Nyitó állomány	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány 2017.12.31.
		Aktiválás	Egyéb	Értékesítés	Egyéb	
		Tárgyévi ÉCS		kivezetés		
Immateriális javak	11 806	1 047		36	226	12 591
Ingatlanok	910 945	45 492		181		956 256
Apportba kapott ingatlanok	23 261					23 261
Apportba kapott ingatlan telekrésze	6 020					6 020
Téglás u.5. A,B,C Földterület	51 480					51 480
Téglás u.5. A, B,C lakóingatlan	455 292					455 292
Téglás u.5.parkoló	478					478
Kerékpártároló	3 237					3 237
Vagyonkezelésbe átvett földterület	128 262		1 509		4 354	125 417
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	11 801					11 801
Idegen ingatlanon végzett felújítás	2 029					2 029
Műszaki gépek, berendezések	69 950	2 109		934	782	70 343
Egyéb berendezések, felszerelések	50 946	16 418	36	257	1 307	65 836
Befejezetlen beruházások	4 948	3 956	208		4 627	4 485
Felújítás	7 940	48 707			42 059	14 588
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>1 738 395</b>	<b>117 729</b>	<b>1 753</b>	<b>1 408</b>	<b>53 355</b>	<b>1 803 114</b>
Immateriális javak	9 608	1 331		36	226	10 677
Ingatlanok	193 228	18 148		61		211 315
Apportba kapott ingatlanok	1 903	476				2 379
Apportba kapott ingatlan telekrésze	0					0
Téglás u.5. A,B,C Földterület	0	0				0
Téglás u.5. A, B,C lakóingatlan	12 199	9 133				21 332
Téglás u.5.parkoló	40					40
Kerékpártároló	41	162				203
Vagyonkezelésbe átvett földterület	0	0				0
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	2 997	236				3 233
Idegen ingatlan felújítása	41	41				82
Műszaki gépek, berendezések	59 628	3 352		472	782	61 726
Egyéb berendezések, felszerelések	39 466	8 612		257	1 307	46 514
Befejezetlen beruházások						0
Felújítás						0
<b>Értékcsökkenés összesen</b>	<b>319 151</b>	<b>41 491</b>	<b>0</b>	<b>826</b>	<b>2 315</b>	<b>357 501</b>
Immateriális javak	2 198	-284	0	0	0	1 914
Ingatlanok	717 717	27 344	0	120	0	744 941
Apportba kapott ingatlanok	21 358	-476	0	0	0	20 882
Apportba kapott ingatlan telekrésze	6 020					6 020
Téglás u.5. A,B,C Földterület	51 480	0	0	0	0	51 480
Téglás u.5. A, B,C lakóingatlan	443 093	-9 133	0	0	0	433 960
Téglás u.5.parkoló	438	0	0	0	0	438
Kerékpártároló	3 196	-162	0	0	0	3 034
Vagyonkezelésbe átvett földterület	128 262	0	1 509	0	4 354	125 417
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	8 804	-236	0	0	0	8 568
Idegen ingatlan felújítás	1 988	-41	0	0	0	1 947
Műszaki gépek, berendezések	10 322	-1 243	0	462	0	8 617
Egyéb berendezések, felszerelések	11 480	7 806	36	0	0	19 322
Befejezetlen beruházások	4 948	3 956	208	0	4 627	4 485
Felújítás	7 940	48 707	0	0	42 059	14 588
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>1 419 244</b>	<b>76 238</b>	<b>1 753</b>	<b>582</b>	<b>51 040</b>	<b>1 445 613</b>



**Aktív időbeli elhatárolások**  
**2017. december 31. fordulónapon**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	2017. év	Index %-ban
			bázishoz
Áramdíj, bérleti díj, gázdíj, szolgáltatási díj	587	47	8,0%
Kecskeméti Lapok könyvelési díj	0	65	
Rehabilitáltak EFOP támogatása	0	572	
Üzletek elhatárolt bérleti díja	0	1 424	
Lestár Iskola (Kvarc u. 2.) üzemeltetés	0	5 908	
Vagyonkezelési tevékenység	0	8 843	
Megbízási díj Homokbánya	1 660	1 660	100,0%
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>2 247</b>	<b>18 519</b>	<b>824,2%</b>
Előfizetési díjak	286	280	97,9%
Biztosítások	35	1 428	4080,0%
Könyvvizsgálat	0	400	
Bérleti díj beszámítása	12	11	91,7%
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>333</b>	<b>2 119</b>	<b>636,3%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás összege</b>	<b>2 580</b>	<b>20 638</b>	<b>799,9%</b>

**Passzív időbeli elhatárolások  
2017. december 31. fordulónapon**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	2017. év	Index %-ban
			bázishoz
Költségalapú bérlakások lakbér elhatárolása	13 319	22 950	172,31%
Téglás u.5.bérbeadása során egyösszegű befizetések	4 393	3 823	87,02%
Téglás u.5/BC .bérlőkijelölési jog	65 000	50 000	76,92%
Közmű kiépítése	6 413	0	0,00%
Közfoglalkoztatotti bértámogatás	0	158	
Bérlőkijelölési jog 10 évre	0	228 000	
Üzletek 2018. január havi bérleti díja	0	13 286	
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>89 125</b>	<b>318 217</b>	<b>357,05%</b>
Áram számlák	976	983	100,72%
Vízdíj	2 342	1 181	50,43%
Gázdíj	5 333	5 344	100,21%
Telefon, internet	0	142	
Közös költség	0	176	
Postaköltség	228	190	83,33%
Takarítás díja	917	932	101,64%
Gondnoki feladat, ügyintézés díja	132	132	100,00%
Vagyonkezelési tevékenység díja	450	450	100,00%
Adatfeldolgozás,másolás	27	0	0,00%
Bérleti díj	76	167	219,74%
Ügyvédi díj	420	0	0,00%
Biztonsági szolgálat díja	697	0	0,00%
Karbantartási költség	553	254	45,93%
LIBRA használat	132	800	606,06%
Vagyongazdálkodási modul	0	170	
Könyvvizsgálat díja	340	0	0,00%
Homokbánya lakbér	4 610	5 353	116,12%
Munkavédelmi szolgáltatás	90	0	0,00%
Szemét és értékszállítás	29	6	20,69%
Hirdetés	20	20	100,00%
Energetikai tanúsítvány	1 091	0	0,00%
Egyéb szolgáltatások	2 057	0	0,00%
Vezetői prémium és járulékai	15 418	10 567	68,54%
Kazán felügyelet	0	3 061	
Szabadság tér tető javítás	0	1 750	
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>35 938</b>	<b>31 678</b>	<b>88,15%</b>
Rákóczi út 18,20,26 projekt	43 890	42 934	97,82%
Kéttemplomköz projekt	54 578	53 450	97,93%
Elektromos autó e-Mobilitás		1 351	
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>98 468</b>	<b>97 735</b>	<b>99,26%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>223 531</b>	<b>447 630</b>	<b>200,25%</b>

**Társasági adó elszámolás  
2017. év Tény**

*adatok E Ft-ban*

<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>6 408</b>
<b>Adóalapot módosító tételek</b>	
<b>1.) Csökkentő tételek (TAO tv. 7.§)</b>	
Társasági adótörvény szerinti ÉCS, eszköz kivezetés	40 849
Terven felüli értékcsökkenés	0
Értékvesztés visszairása	947
Fejlesztési tartalék képzés	0
Behajthatatlan követelés	0
Adomány igazolt összege	0
<b>Csökkentő tételek összesen</b>	<b>41 796</b>
<b>2.) Növelő tételek (TAO tv. 8.§)</b>	
Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszköz kivezetés	41 491
Nem a váll. érdekében felmerült költségek (helyesbítések, kivezetések):	1 380
Értékvesztés (vevő követelésre)	16 136
Kivezetett tárgyi eszköz könyv szerinti értéke	0
Adóhatóság, TB szerv által kiszabott bírság, <b>kötbér</b> , késedelmi kamat	1 328
Adóellenőrzés, önellenőrzés során felmerült ráfordítás	
<b>Növelő tételek összesen</b>	<b>60 335</b>
<b>Társasági adóalap (AEE-1.+2.)</b>	<b>24 947</b>
<b>Társasági adófizetési kötelezettség 9%</b>	<b>2 245</b>
<b>Befizetett előlegek</b>	<b>3 869</b>
<b>Kötelezettség</b>	<b>-1 624</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>4 163</b>

**Cash Flow kimutatás  
2017. év**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év Tény	2017. év Tény
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)</b>	<b>94 005</b>	<b>302 165</b>
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	-45 327	-55 984
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	36 146	41 491
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás vevő ±	26 995	15 189
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	2 708	-546
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-31 866	13 168
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-19 714	93 906
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	71 414	224 099
9. Vevőkövetelés változása ±	55 731	-4 502
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	30 523	-4 353
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	22 669	-18 058
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-3 893	-2 245
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)</b>	<b>-283 110</b>	<b>-61 431</b>
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-155 302	-61 977
15. Befektetett eszközök eladása +	105	546
16. Kapott osztalék, részesedés +		
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)</b>	<b>302 088</b>	<b>29 817</b>
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +		
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +		
19. Hitel és kölcsön felvétele +	86 906	4 416
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +	183	
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +	57 708	62 392
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-21 400	-34 000
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		-146
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	-630	
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±		-2 845
<b>IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)</b>	<b>112 983</b>	<b>270 551</b>

