



Cégjegyzék szám: Cg. 03 09 102506

Adószám: 11031600-2-03

Statisztikai számjel: 11031600 6820 113 03

TÁRSASÁG
2018. évi
ÜZLETI TERVE

Kecskemét, 2018. június

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2018. év Üzleti terv szöveges kiegészítése

Mellékletek:

2018. évi Terv adatok

- 1.a számú melléklet: „A” MÉRLEG Eszközök (aktívák)
- 1.b számú melléklet: „A” MÉRLEG Források (passzívák)
1. c. számú melléklet: „A” EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)
2. számú melléklet: CASH FLOW kimutatás
3. számú melléklet: KIK-FOR Kft. összesített Bevételeinek alakulása

2018. évi Terv az ágazatok alakulásáról

4. számú melléklet: Önkormányzati lakáskezelési ágazat
5. számú melléklet: Nem lakás, üzlet vagyon gazdálkodása
6. számú melléklet: Vagyonkezelési tevékenység
7. számú melléklet: Egyéb tevékenység ágazatai
8. számú melléklet: Külső, vállalkozási tevékenység ágazat
9. számú melléklet: Társasházkezelés ágazat
10. számú melléklet: Saját tulajdonú lakóingatlan bérbeadása
11. számú melléklet: Lakások megosztása, lakbérbevétel

Könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottság határozat

KIK-FOR Kft. 2018. évi Üzleti terve

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. Társaság tevékenységei közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyongazdálkodási feladatainak végrehajtása. 2017. évben 1 418 db önkormányzati lakás, 102 db üzlet és garázs kezelését, valamint 43 db társasházban 1 630 db lakás, üzlet, iroda, valamint garázs (*albetét*) közös képviselőjét látjuk el.

A KIK-FOR Kft. 2018. évi tervezett üzletmenetének legfontosabb információi

2018. évben a társaság igyekszik célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani. A nyereséges ágazatok eredményei finanszírozzák a veszteséget termelő tevékenységeket. A gazdálkodást várhatóan több tényező befolyásolja

- 2018. évben jegyzett tőke emelkedéssel számolunk tekintettel az Önkormányzat, mint tulajdonos által rendelkezésre bocsátott nem pénzbeli hozzájárulás tervezett összegére.
- **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 (kompenzációt) nyújt a társaság részére.
- 2017. évben megkezdte Társaságunk a 8/2017. (II.13.) EtB. bizottság által elfogadott 2017. évi lakás hasznosítási javaslat szerinti kedvezményes értékesítésre javasolt, gazdaságtalan fenntartású, valamint az egyéb értékesítésre javasolt ingatlanok hasznosításával kapcsolatos **előkészítő munkafolyamatokat**, melyeket 2018. évben is folytat. Előkészítő fázis befejezését követően meginduló lakásértékesítési folyamat hatására 2018. év végére kb. 50 db – 80 db ingatlan csökkenéssel tervezünk az *önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok* záró állományában.
- Az önkormányzati tulajdonú lakás felújítási feladatokat 2018. évben is Társaságunk kívánja elvégezni. A feladat ellátására az önkormányzat költségvetésének *1612241 kiadási előirányzata* 77 M Ft összegben tartalmaz felhalmozási kiadást. A felújítási munkák megkezdésének *előfeltétele* a forrás rendelkezésre állása, mely az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséből befolyó bevétel. 2018. évi tervek alapján 51 db ingatlan esetén teljes összegű, valamint 36 db (*lakott*) ingatlan esetén kedvezményes összegű értékesítést tartalmaz a 2018. évi lakáshasznosítási javaslat. Így az óvatosság elve alapján az önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújításából származó bevételre 47 M Ft-ot terveztünk.
- 2017. évhez hasonlóan a Kft. 2018. évben is folytatni és bővíteni kívánja vagyongazdálkodási ágazat tevékenységét az önkormányzati szándékkal összhangban megjelenő telekkialakítási munkákon keresztül.

- A Téglás u. 5. szám alatti 40 db lakás bérbeadása példanélküli, egyedi konstrukció keretében történt meg. Sikeres tárgyalás sorozatot követően a lakások bérlőkijelölési jogát értékesítettük egy nagyvállalat részére. Társaságunk az egyedi konstrukcióhoz hasonlóan – *tulajdonosi hozzájárulás alapján* - hosszú távú bérleti jogviszonyhoz köthető szerződést kötött a térség nagy vállalatával a Mátis u. 10. szám alatti ingatlanra vonatkozóan.
- A Téglás u. 5. szám alatti ingatlan felújításához felvett 237 M Ft hosszú lejáratú hitel tőketörlesztése *2016. évben megkezdődött, 63,9 M Ft visszafizetése megtörtént.*
- Társaságunk az eddig megszerzett tapasztalatokra, felhalmozott ismeretekre építve továbbra is pályázik az állami, önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítási tevékenységének megszerzésére.
- A Kft. 2017. évben 5 fő közfoglalkoztatott, valamint 3 fő megváltozott munkaképességű munkavállalót alkalmazott a bérlakás kezelés adminisztratív feladatainak ellátására. 2018. évre a közfoglalkoztatottak létszámának és bérköltség támogatásának a csökkenésével tervezünk 1,5 M Ft összegben. A közfoglalkoztatotti jogviszony keretében történő foglalkoztatásra a munkavállalók egyre csökkenő létszáma áll rendelkezésre a Járási Hivataloknál. *Összhangban azzal, hogy a közfoglalkoztatási bérek 2017. évhez viszonyítva 2018. évben nem változtak és a térségre erősen jellemző a munkaerő hiány, ezzel összefüggésben a kialakulóban lévő tendencia volt közfoglalkoztatottak elsődleges munkaerőpiacon történő foglalkoztatása.*

2018. évi főbb terv adatok

A társaság tervezett adózás előtti eredménye **12 818 E Ft.**

Az értékesítés tervezett nettó árbevétele **2018. évben 800 251 E Ft,** amely 6,2 %-kal haladja meg a bázisidőszaki értéket.

Anyagjellegű ráfordítások tervezett összege: **427 333 E Ft.**

Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke **356 792 E Ft,** a bázisértéknek 117,4 %-a.

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2018. évben tevéink alapján **79,00 fő.**

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

A tervezett apportba kapott telkek értékesítéséből származó likvid pénzeszközt elkülönítetten kívánjuk kezelni. 2018. év során az egyedi konstrukcióban megkötött szerződés teljesítése céljából az apport ingatlanok értékesítését tartalmazza a 2018. évi Üzleti Terv. Így 2018. évben Vak-Bottyán u. 21., Szárcsa u.-i telkek, valamint az Arany J. u. 6. szám alatti apport ingatlanok értékesítését tervezzük.

A Kft-nél 2018. évben keletkező szabad pénzügyi forrás egy része által finanszírozhatóvá válik külső, egyéb – *a KIK-FOR Kft. hosszú távú eredményességét elősegítő, stratégiai jellegű, biztos bevételi forrást jelentő* – vállalkozási feladatok elvégzése is, melyek minden esetben előfinanszírozást igényelnek.

A lakossági *(önkormányzati és homokbányai lakások)* kintlévőség állománya várhatóan a **27 335 E Ft-ra csökken.** Kismértékben kedvezőtlenül hat a hátralékállományra egyrészt a 2017. év augusztus 1-jétől érvényes átlagos 5 %-os lakbéremelés, másrészt a 2018. augusztusában tervek szerint ismételt érvényesíthető átlagos 5%-os lakbéremelés.

Ugyanakkor a *bennlakó bérlők által felhalmozott kinnlevőség állomány csökkenése* a hátralék állomány kedvezőbb jövőbeni alakulását vetíti elő. A kinnlevőség állomány mértékét csökkentő tényező 2018. évre 6,5 M Ft nagyságrendű értékvesztés elszámolása. A külön szolgáltatási díjként bérlők felé áthárított közös költség ugyanakkor a kinnlevőség állomány növekedését idézheti elő, mellyel számolunk.

2018. évben **112 170 E Ft-ot tervezünk költeni a kezelésünkben lévő ingatlan vagyon karbantartására.** A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokból műszaki ütemtervnek megfelelően történik a lakások karbantartása. A liftek karbantartására 4 200 E Ft-ot, míg az épületek, lakások hibaelhárítására, karbantartására 84 970 E Ft-ot kívánunk fordítani. Önkormányzati megbízások és kötelezően ellátandó feladatok keretében végzett ütemezett ingatlan állomány karbantartási feladataira 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 üzletvagyongállagmegővő karbantartásra 23 000 E Ft-ot ráfordítást tervezünk a következő üzleti évben.

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal előrehaladottak. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk tervezett értéke **125 417 E Ft,** amely a vagyonkezelésbe adott földterületekkel és **9 104 E Ft** összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik. További 2018. évi kötelezettség a KMJV Önkormányzata által nyújtott támogatás a lakásgazdálkodási tevékenység közszolgáltatási szerződés keretében történő ellátásához, melynek mértéke **57 000 E Ft-ra** emelkedik, tekintettel az önkormányzati tulajdonú lakás értékesítésekkel kapcsolatban felmerülő többlet költségekre.

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

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

Itt hívjuk fel a figyelmet arra, hogy az egyre növekvő minimálbér és garantált bérmínimum, valamint a versenyszféra által diktált bérnövekedéssel a Kft. egyre nehezebben tudja felvenni a versenyt, emiatt egyre növekvő bérfeszültség kialakulása, növekvő mértékű fluktuáció prognosztizálható.

Továbbá a növekvő bérterhek miatt a Társasághoz a közfeladat ellátásra tekintettel befolyó bérleti díjak **76,5 %-a** nyújt fedezetet az ágazati térteherre, tehát egyre nagyobb összegű működési támogatási igénye keletkezik a Kft.-nek.

Az üzletvagyong bérbeadás eredménye szolgál fedezetül a fejlesztésekre, mely a vagyon megőrzés, növekedés alappillére. Az üzlet állományra jellemző a folyamatos felújítások igénye, azonban a befolyó bevételekből évi kb. 5 db nagyobb volumenű üzletvagyong felújítás megvalósítására nyílik lehetősége a Kft.-nek.

I. Cégs adatok

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

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

A társaság cégjegyzékszám: Cg. 03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993.10.01.

A vállalkozás tulajdonosa: Kecskemét, Megyei Jogú Város Önkormányzata

Törvényes képviselője: Minda Imre László ügyvezető igazgató

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

A vállalkozás jogi képviselőjét 2015. év. márciustól megbízási szerződés keretében a Dr. Filvig Ügyvédi Iroda 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 makro környezetének vizsgálatához a **STEEP elemzés** nyújt segítséget, melyben öt dimenzió mentén vizsgálhatjuk a vállalkozás környezetét. A mozaikszó angol és magyar nyelvű összetevői: társadalmi tényezők (Society), technológiai, műszaki tényezők (Technical), gazdasági (Economical), természeti (Ecological), politikai (Political), környezetet jelölnek. A STEEP 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.

A KIK-FOR Kft. az Mőtv 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 adatként 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.

Gazdasági tényezők

A gazdaságot alacsony inflációs mutatók és mérsékelt jegybanki alapkamat jellemzik. Jegybanki alapkamat mértéke 2016. május 5-től nem változott 0,9 %.

A Nemzetgazdasági Minisztérium 2017. decemberében kiadott 2017-2021. évi Makrogazdasági és Költségvetési prognózisa alapján a 2018. évi inflációs előrejelzés 2,7 %.

Gazdasági mutatók

2018. február 14-én közzétett KSH adatok alapján a GDP (bruttó hazai termék, az egy év alatt megtermelt, előállított termék, szolgáltatás piaci értéke) 2017. évben 4 %-kal emelkedett.

Infláció mértéke: Összességében 2017-ben a fogyasztói árak átlagosan 2,4 %-kal emelkedtek az előző évhez képest, 2018. évi prognózis 2,7 %.

A GKI 2018. évi 3,8%-os GDP és 9%-os beruházási előrejelzést adott, a fogyasztás várható bővülését viszont 3,5%-ról 4%-ra emeli. Az ágazatok közül az építőipar szárnyalásának lassulása várható, de prognózisa alapján továbbra is ez az ágazat növekszik a leggyorsabban, előrejelzése alapján a tavalyihoz hasonlóan 5%-kal bővül.

Foglalkoztatási szint: 2017. december - 2018. februári időszakban a foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 441 E fő volt. Az elsődleges munkaerőpiacon dolgozók száma 129 E fővel nőtt, ugyanakkor közfoglalkoztatottak száma 40 E fővel csökkent. A GKI korábbi előrejelzéséhez képest 2018. évre 3,7 % munkanélküliségi rátát prognosztizál.

A Kft. a 430/2016. (XII.15) kormányrendelet előírásait betartva a minimálbér (138 E Ft) és a garantált bérminimum (180,5 E Ft) emelkedése miatt növekvő bértömeggel tervez, mind emellett kedvező hatást gyakorol a cég gazdálkodására a szociális hozzájárulás 19,5 %-ra történő csökkentése.

A vállalat 2018. évben emelt mértékben tervezi biztosítani a 2014. évtől bevezetett cafeteria juttatásokat. Társaságunk a kedvezményes adókulccsal történő béren kívüli juttatás elemek választására biztosít lehetőséget (SZÉP kártya, készpénz juttatás). 2018. évtől új adómentes juttatás a mobilitási célú lakhatási támogatás, valamint a munkásszállás igénybevételéhez kötődő lakhatási támogatás, valamint maradt az előző években is a munkáltató által biztosított egészségügyi ellátás vagy a sport és kulturális rendezvényre szóló belépők adómentessége is. Továbbá az alkalmazottak kedvezményes adózás mellett évente százezer forintot kaphatnak készpénzben.

A családi adókedvezmények változtatása a munkavállalók jövedelmét továbbra is pozitívan befolyásolja. A kétgyermekesek családi adókedvezménye 17,5 E Ft-ra nőtt, az egy és a három gyermekesek adókedvezménye nem változott.

A munkaerő-mobilitást ösztönző intézkedéscsomag keretében a gépkocsival történő munkába járás költségtérítése 9 Ft/km. A mobilitási célú lakhatási adókedvezmény mellett a társasági adóban is kedvezményes megítélés alá esnek a munkásszállás kialakításának és fenntartásának kiadásai.

Természeti tényezők

Energiafelhasználás, alternatív energia források, erőforrás újrahasznosítás, hulladék-gazdálkodás, zöldmozgalmak hatásai

Társaságunk folyamatosan keresi a székház felújítására vonatkozó pályázati lehetőségeket, mellyel jelentős energetikai költség megtakarításokat kíván elérni. KIK-FOR Kft. székháza 1980-as években épült, mára igen elavult technikai színvonalat képvisel. 2016., 2017. évben szakaszosan a Kft. pénzügyi lehetőségeinek függvényében a régi nyílászárók korszerű műanyag nyílászáróinak cseréire került sor.

Technológiai, műszaki tényezők

Társaságunk tevékenységi körből kifolyólag nem tud élni az innováció és a technológiai fejlődés által kínált újításokkal, lehetőségekkel. A Kft. közfeladatot lát el, melynek bevétele a felmerült személyi jellegű ráfordításokra biztosít fedezetet, nem teszi lehetővé a technikai, technológiai újítások bevezetését. A technológiai infrastruktúra változása így kismértékű hatást gyakorol a cég gazdálkodására, célkitűzéseire. Ám a jövőben Társaságunk is élni kíván a Kecskemétet érintően megvalósuló technikai fejlődés adta lehetőségekkel. Ennek szellemében 2017. évben új elektromos személygépjárművet vásárolt Társaságunk a gyorsszolgálat munkatársainak részére.

Politikai tényezők

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

A Daimler AG mintegy 800 milliárdos fejlesztése valósult meg az I. ütemben. 2017. évben *a rugalmas termelés biztosítása érdekében* a MBMH gyár (II. ütem) bővítése által 1 milliárd EURO tervezett beruházási munkái vették kezdetét. A vállalat a gyár építésével 2019. évtől „ütemezetten” 2500 új munkahelyet kíván teremteni a kecskeméti telephelyen. A megnövekedett munkavállalói létszám igényre való tekintettel tervezik a gyár munkavállalói számára a kedvezményes lakhatás biztosítását, melybe Társaságunk tevékenyen kíván részt venni. A fejlesztéssel a városba települő egyéb vállalkozások vélhetően nagyobb száma, valamint a Neumann János 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.

A kiírásra kerülő első Operatív Programok további élénkítő hatást gyakorolhatnak az ingatlanpiac városban érzékelhető mozgásaira. Cégünk intenzíven részt kíván venni a fejlesztésekben. A fejlesztési források megteremtésében nehézséget okoz, hogy Európai Unió forrásból tartós bentlakást szolgáló fejlesztés közvetlenül nem támogatható.

A városba betelepülő vállalkozások munkaerőigényének növekedésével kell számolni. A gazdaságban foglalkoztatottak aránya jelentősen emelkedik, munkanélküliség aránya Kecskeméten elenyésző lesz, amely kedvező hatást gyakorol az önkormányzati, főleg szociális lakásokban bérleti jogviszonyt létesített magán személyek lakbér és rezsi fizetési hajlandóságára.

Társadalmi tényezők

Régióinkban, főként városunkban és vonzáskörzetében a demográfiai mutatók jelentős emelkedése figyelhető meg, és a tendencia erősödése prognosztizálható. Kecskemét 2017. évi hivatalosan becsült népessége 111 145 fő, melynek 68,7 %-a (15-64 között) munkaképes.

(Statisztikai adatbázis alapján)

Év	Munkanélküli (fő)	Munkanélküli (%)	Munkaképes népesség (fő)
2017	2893	3,78% ▼	76 345
2018	2564	3,40% ▼	75 399

Tervezési peremfeltételek

Bérlakások bérleti díj emelésének mértéke a 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). A társaság 2018. évi Üzleti tervében számolunk 2018. augusztus 1. napjától megvalósuló újabb 5%-os bérleti díj emelésre, tekintettel arra, hogy 2017. augusztus 1. napjától alkalmazott m²-árak is rendkívül csekélynek minősülnek pl. a szociális helyzet alapján történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 328 Ft/m²/hó, míg a költségelven történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 750 Ft/m²/hó, míg a piaci viszonyok alapján történő lakó ingatlan bérbeadásnál 1200 – 1500 Ft/m²/hó bérleti díjat jelentenek. Így a költségelven történő bérbeadás a piaci ár felét teszi ki.

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

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

2018. évre tervezett infláció: 2,7 %.

2018. évben a Téglás u. 5. sz. alatti épület 100 %-os bérbeadásával kalkulálunk egyedi szerződéses konstrukció keretében.

2018. évi jelentős felújítási munka, melyre közbeszerzést írt ki a Kft. a Mátis u. 10. szám alatti tömbház felújítási munkái.

2017. évi KMJV Polgármesteri Hivatalának Belső Ellenőrzési csoportja 2018. január 8-ai 1.197/2018. ügyiratszámú ellenőrzési jelentésében előírta „A társaság önköltség számítási szabályzatának azonnali felülvizsgálatát, a társaság egészére kiterjedő, a valós utókalkulációt és beszámolást lehetővé tevő részletekbe menő szabályozás megalkotását.”

A Kft. által megtett intézkedés alapján, mely a munkabérfelosztás arányszámait, a felosztás kritériumrendszerét a Szervezeti és Működési Szabályzat, valamint a munkaköri leírások alapul vételével határozza meg, a 2018. évtől alkalmazásra kerülő személyi jellegű ráfordítások ágazatok közötti megoszlásának aránya és ennek megfelelően összege is megváltozik. Az újonnan bevezetésre került munkabér felosztási rendszerben a közfeladatként végzett önkormányzati tulajdonú lakáságazatra magasabb összegű személyi jellegű ráfordítás felosztás jut, ennek hatására az Önkormányzat költségvetésében kiadási előirányzatként szereplő 57 M Ft kiegészítése válik szükségessé, a megfelelő színvonalú munkafolyamatok, karbantartások anyag jellegű ráfordításának biztosítása érdekében.

III. Szervezeti terv

Tervünk szerint az üzleti évben Társaságunk 2018. évi feladatainak ellátása 79,00 fő statisztikai állományi létszámmal biztosítható. 2017. évhez képest szükségesnek bizonyult létszám növekménnyel kalkulálni annak érdekében, hogy a megnövekedett feladatok maradéktalanul, az eddig elvárt szakmai színvonal mellett elláthatók legyenek.

A statisztikai állományi létszám tervezett alakulása

Megnevezés	Statisztika állományi létszám (fő)	
	2017. év tény	2018. év terv
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás	65,81	72,00
<i>Fizikai</i>	<i>26,83</i>	<i>27,00</i>
<i>Szellemi</i>	<i>38,98</i>	<i>45,00</i>
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	6,43	6,00
<i>Fizikai</i>	<i>3,08</i>	<i>3,00</i>
<i>Szellemi</i>	<i>3,35</i>	<i>3,00</i>
További munkaviszonyban állók	1,58	1,00
Foglalkoztatottak összesen	73,82	79,00
<i>Állományba nem tartozók</i>	<i>6</i>	<i>8</i>



A Kft. feladatai ellátásához rendelkezik a megfelelő összetételű és végzettségű munkavállalói állománnyal, azonban egyes munkakörökhöz nem szükséges szakmai végzettség, pl. 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 években jelentős minőségi cserék zajlottak, új vezetői munkakörök kerültek kialakításra a szervezeti átalakítást követően, az újonnan belépőkkel jelenleg az állomány 22 %-a diplomás.

A KIK-FOR felső vezetése 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 volt a cél, saját rugalmasan rendelkezésre álló gázbiztonsági felülvizsgáló munkavállalók biztosítása. Az ilyen jellegű képzések támogatását a vezetés kiemelkedően fontosnak tartja annak érdekében, hogy a feladatok ellátására külső vállalkozó igénybevételére ne legyen szükség.

Szellemi tevékenységet végző munkavállalói részre is biztosítja a vezetés a fejlődési lehetőséget, mely eredményként a megfelelő szaktudás hosszú távon biztosítható az egyes szakterületeken. Jelenleg 1 fő munkavállaló vesz részt felsőfokú képzésben, a gyeden lévő végrehajtási ügyintéző jogi képzésen. A folyamatos továbbképzéseken történő részvétel támogatása a 2018-as évben is biztosított, a képzési terv összeállítása aktualizálása folyamatos.

Bértervünkben a feladatainkhoz igazodó létszámmal kalkuláltunk. A 2018-as üzleti évben átlagos 5 %-os alaphér fejlesztést és a 2017. évihez képest dupla összegű cafetéria juttatással terveztünk. 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

Legjelentősebb felújítási tevékenység 2018. évben a Mátis Kálmán u. 10. szám alatti lakótömb teljes körű felújítása lesz, melynek műszaki előrejelzések szerint az év végére várható készültségi foka 70 %. A tervezett felújítás fordulónapi befejezetlen állományának várható összege 301 M Ft. A Mátis u. 10. szám alatti, jelenleg hasznosításon kívüli tömbház apportálási szerződés alapján, nem pénzbeli szolgáltatás (apport) nyújtásával kerül a Kft. tulajdonába.

Üzletvagyon ingatlan állományunk állagának folyamatos javítása szükséges. Jelentős része műemlék jellegű épületben található, melyek állapotának fenntartása érdekében 2017. évben 44 M Ft értékben valósultak meg az alábbiak: Kéttemplomköz 13-15. szám alatti üzletek tető felújítása, Rákóczi utca 5. szám alatti üzlet felújítása, Csányi János krt. 14. szám alatti elektromos és felújítási munkák. 2018-ban szükségessé válik számos belvárosi üzlet felújítása, melynek tervezetten 36 M Ft értékben valósulna meg (Rákóczi út 32.-34. szám alatti üzlet kialakítása 16 M Ft, Kéttemplom köz 20 M Ft).

Üzleti tervünkben, ebben az évben is jelentős összegű karbantartási költséggel 112 M Ft-tal kalkulálunk, melyből az önkormányzati bérlakások állagmegóvására fordított összeg 89 M Ft. Ugyanakkor célunk, hogy megelőzzük a lakások romlását, egyes esetekben leromlott műszaki állapotúak 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 2018. évi alakulására készített terv

Kintlévőség állományunk tekintetében 2017. évtől jelentős csökkenéssel nem számolunk, egyrészt a külön szolgáltatások díjának lépcsőzetes bevezetése, másrészt a 2018. augusztus 1. napjától tervezetten megvalósuló 5%-os lakbér emelés hatására a kintlévőség állomány stagnálása várható.

Korosított vevőállomány

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	12 hónap felett	Összesen
2015. év tény	54 894	17 870	21 271	52 190	146 226
2016. évi tény	19 975	2 676	1 399	33 902	63 500
2017. év tény	22 591	5 648	2 389	22 185	52 813
2018. évi terv	15 500	5 500	2 500	29 000	52 500

Lakossági kintlévőség alakulása

A 2014. 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 38,5 %-a, 546 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 házaspár, sok gyermekes, munkanélküli, stb.). Ezek a tényezők jelentősen befolyásolják a bérlők lakbérfizetési képességét, így Társaságunknál a lakossági kintlévőség alakulását.

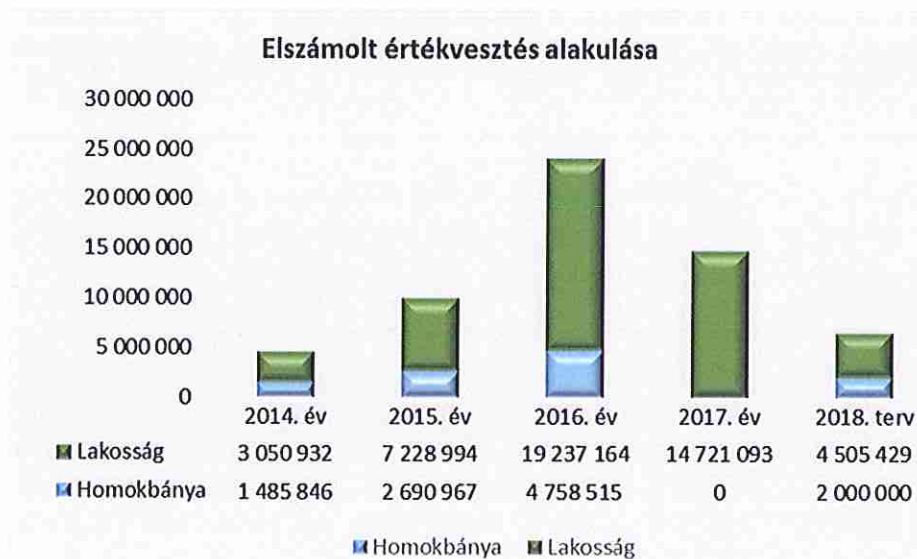


A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség állománya 2018-ra a várható 27 335 E Ft-ra csökken úgy, hogy a 2018-as évre tervezetten 6,5 M Ft értékvesztést számolunk el. A tervezett értékvesztés elszámolása nélkül a hátralékállomány növekedést mutatna. Ennek oka egyrészt a 2017-es év II. félévtől érvényes átlagos 5 %-os tervezett lakbér emelés, valamint 2018. II. félévében ismételten várható átlagos 5%-os lakbéremelés, továbbá a fent részletezett, lépcsős rendszerben megvalósuló külön szolgáltatási díj bevezetése.

Megnevezés	2015.év	2016. év	2017. év	2018. évi terv
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	21 759 634	21 537 746	20 279 004	21 739 386
<i>Ebből</i> elszámolt értékvesztés Homokbányára	10 331 614	14 854 394	14 534 297	16 534 297
Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen	11 428 020	6 683 352	5 744 707	5 205 089
Önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	70 980 424	69 876 817	69 025 483	75 498 098
<i>Ebből</i> elszámolt értékvesztés lakásokra	15 746 033	34 767 679	48 862 295	53 367 724
Önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen	55 234 391	35 109 138	20 163 188	22 130 374
Lakás bérbeadási tevékenység lakossági bruttó kintlévőség összesen	92 740 058	91 414 563	89 304 487	97 237 484
<i>Ebből</i> összes elszámolt értékvesztés	26 077 647	49 622 073	63 396 592	69 902 021
Lakás bérbeadási tevékenység lakossági nettó kintlévőség összesen	66 662 411	41 792 490	25 907 895	27 335 463

2016. évig kimagasló összegű értékvesztést számolt el Társaságunk. Az értékvesztés elszámolásával a 2012. év előtt keletkezett felhalmozódott tartozások leírásra kerültek. **Ilyen volumenű értékvesztés leírással a Társaság a későbbiekben nem kalkulál.**

A 2017. évben csökkenő mértékű, de még mindig magas volt az elszámolt értékvesztés összege. A 2018. évi értékvesztés elszámolását, illetve leírását tekintve törekszünk arra, hogy a 2016. december 31.-ei előtt kiköltözöttek behajthatatlan hátralék állományának jelentős hányada leírásra kerüljön. Az elszámolt értékvesztések nagyobb része a lakossági bruttó kintlévőséget befolyásolják.



Lakossági kintlévőségek behajtására tervezett intézkedések

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

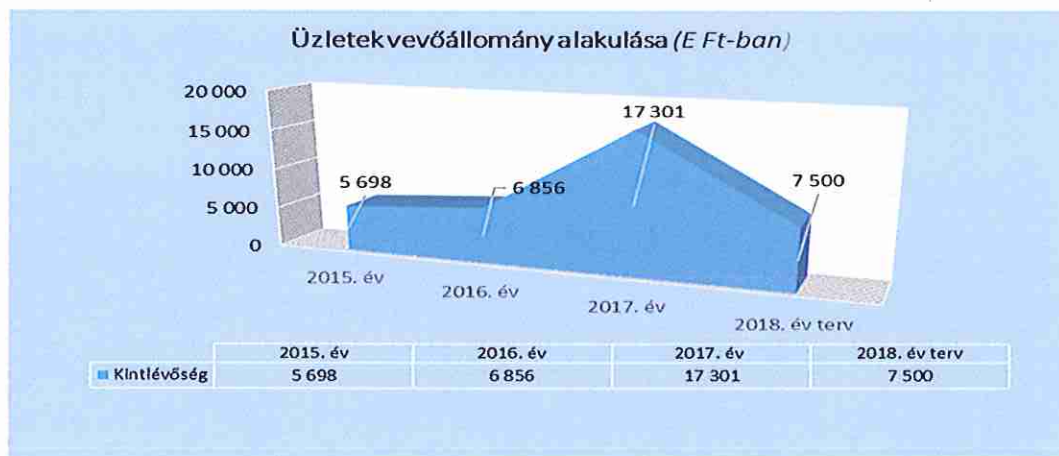
- Negyedévenkénti egyenlegközlő kiküldése, amely felhívást tartalmaz fizetési kötelezettség 8 napon belül történő kiegyenlítésre.
- A hátralékos bérlőket az írásbeli felszólítást megelőzően – amennyiben rendelkezünk telefonszámmal – végrehajtási ügyintézőnk felkeresi.
- A tartozások mihamarabbi kiegyenlítése céljából biztosítunk évente egyszeri részletfizetést a nehéz anyagi helyzetbe kerülőknek, abban az esetben, ha az ügyfél fizetési hajlandóságot mutat.
- A lakossági kintlévőség összegét kedvezően csökkenti, hogy a tulajdonos önkormányzattal együttműködve külön megállapodás alapján az arra rászorult bérlők lakhatási és adósságrendezési támogatásban részesülnek. A 2016-os évtől kezdődően az előző évekhez képest csökkent a folyósított támogatás összege. Bérlőink javarészt lakhatási támogatást vesznek igénybe.
- Kéthavi, de legalább 30 E Ft-ot elérő díjtartozókat havonta tértivevényes levélben felszólítjuk 8 napon belül történő kiegyenlítésre, valamint tájékoztatjuk őket, hogy nem fizetés esetén az aktuális tartozást követő hónap utolsó napján a szerződését – *hivatkozva a 1993. évi LXXVII. tv. 25. § (1) – (5) bekezdésére* – felmondjuk.
- 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 tartozást halmoznak fel. Megakadályozva a bérleményen a további hátralék gyarapodását, a lakás kiürítése iránt az illetékes bíróságnál pert kezdeményezünk. A per kezdeményezésére nem kerül sor, amennyiben a bérlő igazolásokkal (nem áll fenn hátraléka sem a KIK-FOR Kft., sem a közüzemi szolgáltatók felé) alátámasztva kérelmezi, hogy bérleti jogviszonyát meg kívánja tartani.
- 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).

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 **jelentős emelkedést** mutat az előző évekhez képest, melynek **oka a megváltozott számlázási rend**. 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.

Az üzletvagon 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.



Az előzetes tervek és egyeztetések alapján a 2018. II. negyedévben kerülnek bevezetésre az üzlet vagon számlázása és kintlévőség kezelése esetén további változások. A változás egyrészt érinti a számlázási rendet, továbbá új díjtételek kerülnek bevezetésre a hátralékos üzlet bérlők részére.

3. Közszolgáltatási *többlet* feladatok ellátásához kapcsolódó költségek, ráfordítások 2018. évi terve

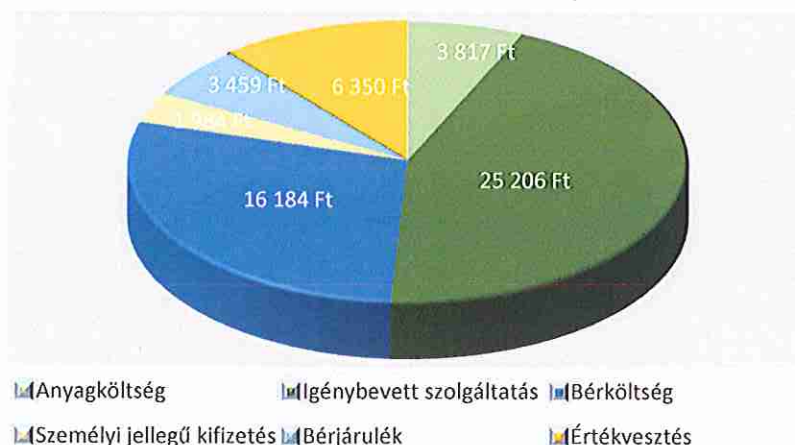
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének *Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2018. évi költségvetéséről szóló 25/2017. (XII.14.) önkormányzati rendeletének „1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenysége”* előirányzata terhére került biztosításra az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadása céljából kötött Közszolgáltatási szerződés alapján végzett feladatok pénzügyi ellentételezése. Támogatási szerződés aláírására még nem került sor, azonban az előirányzat biztosított 57 000 E Ft összegben.

A közszolgáltatási szerződéssel összefüggésben felmerülő bérbeadás költségei:

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

2018. évi 57 000 E Ft összegű tervezett kiadások megoszlása

2018. évi támogatási szerződés költség és ráfordítás
összesítő terve



A 2018. évi támogatás terhére elszámolásra kerülő terv kiadások legnagyobb volumenét 44,2 %-át teszi ki az **igénybevett szolgáltatások** összege, melynek *legjelentősebb tétele* az üresen állásra fizetett távfűtés díja 9 000 E Ft összegben. Az igénybevett szolgáltatások másik jelentős tétele 13,8 %-kal a közös költség (*mely a közös költség felújítási részét is tartalmazza*) 7 852 E Ft összegben. Szintén itt kerül elszámolásra az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján a 2015. december 31. napja után kötött bérleti szerződések megkötésekor kötelezően kiállítandó energetikai tanúsítványok készítése díja. A bérbeadó köteles a bérlő rendelkezésére bocsátani az épületről/lakásról készített energetikai tanúsítványt, melyet a fenti jogszabály alapján 2018. évben a KIK-FOR Kft. megbízottja készít el 3 200 E Ft összegben szerepel a tervben.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának lakásgazdálkodásának kiemelt feladatainak ellátását többlet munkaerő felvételével lehet megoldani. A korábbi Jogi Osztály Lakás csoportjától 2015. november 1. napjával 2 fő munkavállaló átvételére került sor, valamint 1 fő ügyintézővel kötöttünk Mt. szerinti jogviszonyt. A feladatok hosszú távú, hatékony ellátásához további képzett munkaerő bevonása vált szükségessé jelentős pénzügyi, elszámolási feladatok ellátása céljából. 2017. évben 5 fő **személyi jellegű ráfordításaként** felmerült költségek (*bruttó bér és annak terhei*) kiemelt arányt 37,9 %-ot, összegben 21 627 E Ft kiadást jelentettek.

Értékvesztés elszámolására a számviteli törvény alapján év végén van lehetősége a Kft-nek. A lakás gazdálkodás közzefeladat ellátása során számolnunk kell azzal, hogy főként a szociálisan bérbé adott lakásoknál bizonytalan a kiszámlázott bevételek realizálása. Ezért társaságunk - az *óvatosság elvét* szem előtt tartva - egyedi minősítés alapján tárgy év végére az előző évinél kevesebb összegű értékvesztést számolt el, mely év végén az egyéb ráfordítások között jelenik meg 6 500 E Ft összegben. 2016., 2017. évben a támogatás terhére elszámolt értékvesztés összegéből 130 E Ft összegű értékvesztés visszaírására kerülhet sor, tőke megtérülés miatt.

V. Pénzügyi terv

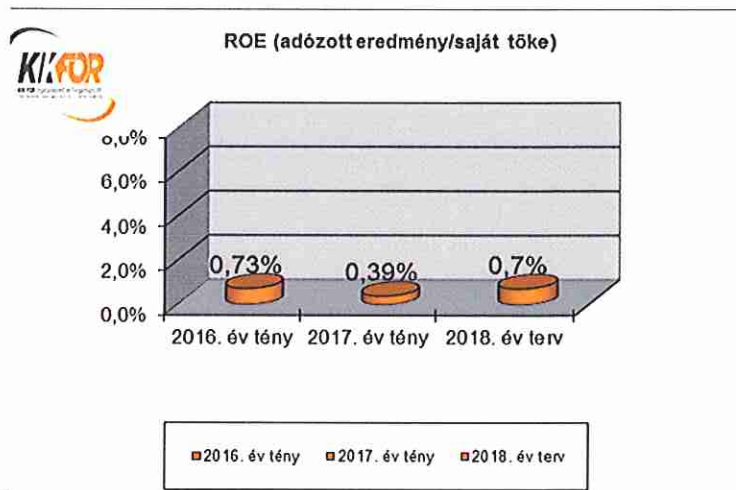
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatása

2018. évben a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatására szolgáló mutató számok alacsony értékeket jeleznek, összhangban a Kft. által végzett közfeladat ellátási kötelezettséget jelentő lakás ágazati tevékenységgel. Az elvárás Társaságunk felé, hogy a megbízásként kapott feladatokat egyre magasabb színvonalon lássuk el oly módon, hogy a nyereségesen folytatható tevékenységek ellentételezni tudják a veszteségesen működő ágazatokat.

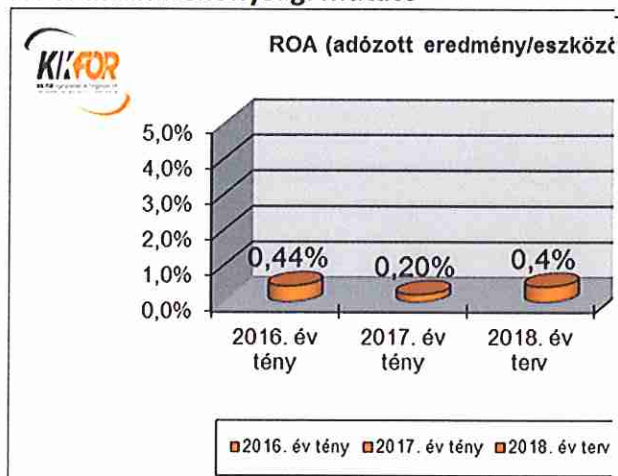
Amennyiben a jövőben is fennmarad az évek óta alkalmazott tendencia, miszerint a veszteséges lakásgazdálkodási ágazatot részben az üzletvagyon ágazat nyereségéből szükséges finanszírozni, akkor az üzlet állomány felújítására egyre csökkenő mértékű szabad pénzügyi forrás áll rendelkezésre, mely hosszú távon vagyonvesztést eredményezhet.

Hosszú távú megoldást jelenthetne az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendeletbe a piaci alapú bérbeadás bevezetése, melyre az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény 34. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít, mivel az önkormányzati lakások lakbérének mértékét *a)* szociális helyzet alapján, vagy *b)* költségelven, vagy *c)* piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A **tőke hatékonysága (ROE)** az előző évi 0,39 %-os értékhez képest 0,3 %-kal növekedett. A tőkearányos adózott eredmény azt mutatja meg, hogy a Kft. adózott eredményéből milyen mértékkel gyarapította saját tőkéjét. 2018. évi saját tőke gyarapodás tervezett mértéke 0,3 %. Itt fejt ki hatásukat az apportként kapott ingatlanok.

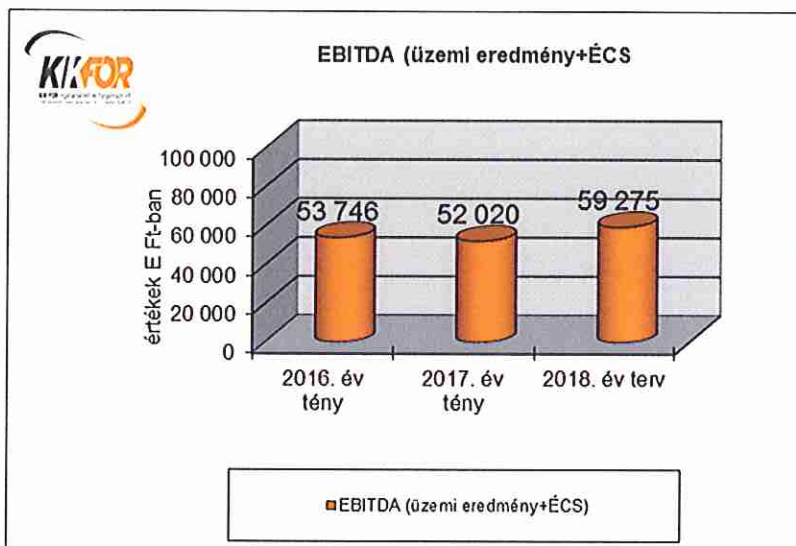


Az eszközhatékonysági mutató



(ROA) - az adózott eredmény és az eszközök aránya javult, a 2017. évi 0,20 %-ról, növekedett. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 0,4 %-os hozamot biztosít 2018. évében. A 2017. évi értékhez képest a 0,2 %-os növekedés oka a tervezett apport értékesítés.

Az EBITDA mutató – üzemi eredmény + amortizáció – a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték a 2017. évben 52 020 E Ft, **2018. évi tervezett értéke 59 275 E Ft**, mely a vállalat 2018. évi aktuális tevékenységéből származó profitot, üzleti eredményességet tükrözi, tekintettel a 2018. évben várható apport ingatlan értékesítésekre.



Az értékesítés nettó árbevétele 2018. évre 800 M Ft-ban valószínűsíthető, mely 106,2 %-a 2017. évi nettó árbevételnek. A növekmény legfőbb oka, az önkormányzati bérlakás kezelési ágazat esetén bevezetésre kerülő külön szolgáltatási díj összege. A díj bevezetése 2018. május 1. napjától „felmenő rendszerben” történik, melynek oka, hogy azon bérlakások esetén van erre lehetőség, ahol új bérlővel történik a szerződéskötés, vagy határozott idejű bérleti szerződés lejártakor egészíthető ki a felek közötti bérleti szerződés. A díj megfizetése azon társasházakban lévő önkormányzati lakások esetén valósul meg, ahol eddig a KIK-FOR Kft., illetve részben az önkormányzat fizette meg a teljes közös költséget.

Továbbá tervünkben szerepeltetjük az apportba kapott ingatlanok értékesítéséből származó bevételt 80 M Ft értékben. Azonban a tervezés időszakában a vagyonkezelési ágazat esetén nem tervezünk a bázis évhez hasonló, kiemelkedő volumenű 69 db telekkialakításból, közmű fejlesztésből származó bevétellel. 2018. évben kb. 30 db telekkialakítását tervezzük.

Aktivált saját teljesítmények értékével 2018. évben 14 937 E Ft összegben kalkulálunk.

Saját termelésű készletek állományváltozása – 7 943 E Ft, mely a tervezett apport értékesítés során kerül kivezetésre. Saját előállítású eszközök aktivált értéke esetén saját rezsiz beruházás keretén belül 4 880 E Ft-tal tervezünk a nem lakás, üzlet vagyon ágazat esetén, és 18 000 E Ft-tal a saját tulajdonban kerülő lakótömb felújítási munkáival összefüggésben.

Az **egyéb bevételek** értéke 2018. évben a 2017. évi érték 19,1% -os csökkenésével tervezünk. Az egyéb bevételek között tartjuk nyilván az önkormányzati feladat átstrukturálása következtében kapott „működési támogatást”, mely értéke 5 811 E Ft összeggel növekszik előreláthatóan az előző időszakhoz képest, azonban 2018. évben nem tervezünk egyéb kártérítés, biztosítási esemény bekövetkezésével összefüggésben keletkező bevételt.

Az **anyagjellegű ráfordítások** 2017. évi tényhez képest 97,3 %-os csökkenő mértékét főként a vagyonkezelési ágazat, valamint a külső vállalkozási tevékenység ágazat bevétellel arányos csökkenő ráfordítása okozza. A társaság feladatát a 2007. január 1-től létrejött, többször módosított vagyonkezelői szerződés alapján végzi. Terveink nem tartalmazzák a bázis időszakhoz képest rendkívül magas összegű költségek megjelenését, a tervben kisebb számú telekkialakításból, és közmű fejlesztésből keletkező ráfordítással számolunk (*tulajdonossal történő egyeztetések folyamatban vannak*).

A **személyi jellegű ráfordítások** 2017. évi összegéhez képest 17,4 %-os emelkedéssel terveztünk. Mértékére számos befolyásoló tényező hatott.

- 2017. évben 2 új státusz került kialakításra, mely a bázis tört évére volt tervezve: ingatlangazdálkodási vezető, és belső ellenőr munkakörök.
Az Ingatlan gazdálkodási vezető munkakör kialakítását a szervezet fejlesztés következtében megvalósuló szervezeti átalakulás indokolta. A belső ellenőr munkakör kialakítására a 370/2011. (XII.31) a *költségvetési szervek belső kontrollkörnyezetéről és a belső ellenőrzéséről* szóló kormányrendelet 1. §-a által előírt „rendelet hatálya” miatt vált szükségessé, mely alapján a kormányrendelet a Kft.-re is vonatkozik nemcsak a költségvetési szervekre.
- 2018. évben átlagosan 5%-os bérfejlesztés megvalósításával és 2017. évhez képest dupla összegű cafetéria meghatározásával készült el a Kft. bérterve.
Az országos, illetve a megyei átlagnak megfelelően a Kft. is érvényesíteni kívánja az alapbérfejlesztést. A magas fluktuációt kívánjuk ezzel megelőzni.
- 2017. II. félévében 6 %-os átlagos bérfejlesztés valósult meg a fizikai állomány körében, mely esetén a további 5 % is érvényesítésre kerül 2018.év vonatkozásában, így a fizikai állomány bérének 11 %-os emelése valósulna meg.
2017. évi építőiparban tapasztalható rendkívüli mértékű (20%-os) béremelést lehetőségeinkhez képest ellensúlyozni kívánjuk ezt a fizikai állomány 5%-os bérfejlesztésével, dupla összegű cafetéria juttatással, illetve képzések biztosításával.
- A közfoglalkoztatottak foglalkoztatásához bérköltség támogatás kapcsolódik, ám a megnövekedett közfoglalkoztatotti létszám személyi jellegű ráfordításával számolnunk kell. Illetve Társaságunk figyelembe vette annak lehetőségét, hogy a rendszer „megszűnését” követően az ily módon alkalmazott munkavállalókat Mt. szerinti alkalmazásba szükséges helyezni. 2018. évre csökkenő összegű bérköltség támogatással terveztünk, és a *volt közfoglalkoztatottak* munkaviszony keretében való továbbfoglalkoztatása szerepel tervünkben, azonban továbbra is terveztünk 2 fő közfoglalkoztatott foglalkoztatásával.
- 2017. évben a feladatok ellátása érdekében létszám fejlesztés megvalósítása vált szükségessé: 1 fő műszaki ügyintéző és 0,5 fő műszaki területet támogató pénzügyi ügyintéző személyében.
A 2015. november 1. napjától hatályba lépett *közzolgáltatási szerződés*, azzal összefüggésben minden évben megkötésre kerülő önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítási munkáira kötött *vállalkozási szerződés* megnövekedett adminisztratív feladatot igényel a Kft. munkatársaitól, melyet a Társaság plusz fő bevonásával tud hatékonyan megvalósítani.
- 2018. évben 2 fő GYES állományból visszatérő munkavállaló személyi jellegű ráfordítása jelenik meg a bázishoz képest: számviteli munkatárs, és végrehajtási ügyintéző.
A 2018. évben visszatérő kolleganők személyi jellegű ráfordítását a 2017. évi terv nem tartalmazta, továbbá alapbérük vonatkozásában bérfejlesztéssel is kalkuláltunk.

- Megváltozott munkaképességű munkavállalók esetén + 1 fő került tervezésre a 2017. évi tény adatokhoz képest. További változás, hogy a rehabilitáltak bérkölség támogatására rendelkezésre álló pénzügyi forrás feltételrendszerében változást eszközöltek, azonban a rehabilitációs hozzájárulás mértékének emelkedésével (2018. évben 1 242 E Ft/fő) célunk, hogy legalább 3 fő rehabilitáltat állományunkban tudhassunk.

Az **értékcsökkenés** mértéke 1,296 M Ft-tal magasabb összegben prognosztizálható a bázis adathoz képest. Növekedést generál a 2017. évben vásárolt elektromos meghajtású gépjármű amortizációja, továbbá a társaság nagy hangsúlyt fektet a műszaki berendezések (kézi szerszámok, felszerelések) folyamatos korszerűsítésére, cseréjére, mely előreláthatólag 1 M Ft-os nagyságrendet képvisel.

Az **egyéb ráfordítások** 41,8 M Ft-os összegének egy részét a Kecskemét Megyei Jogú Város részére fizetendő helyi adó ráfordítások iparüzési adó, építmény adó teszik ki. Terv szinten 6,5 M Ft értékben kalkuláltunk értékvesztést az elmúlt öt évben kiköltözött bérlők által felhalmozott lakbér hátralékok – *várhatóan be nem folyó* – összegére, figyelembe véve a Számviteli törvény és a belső szabályozás – *Számviteli Politika* – előírásait.

Az **üzemi tevékenység eredménye** 2018. évben 16,5 M Ft-ban várható.

A **pénzügyi műveletek eredményeként** -3,6 M Ft prognosztizálható.

A **pénzügyi műveletek ráfordításai** között a Téglás u. 5. projekthez igénybe vett hitel kamata szerepel 3,9 M Ft értékben.

Adózás előtti eredmény 2018. évre várható összeg 12,8 M Ft.

Mérleg Terv adatok

1. Vagyonállomány változása

A társaság tulajdonában lévő önkormányzati vagyon megfelel a tulajdonosi elvárásoknak.

A **tervezett saját tőke értéke 1 321 M Ft**, a növekményben terv szintjén szerepel a Mátis u. 10. szám alatti tömbház (218,7 M Ft) apportba kerülési értékkel, továbbá 4 db Csilléri és Serfőző u. 1. szám alatti ingatlanok apportba vétele (21,9 M Ft), így a jegyzett tőke 2018. évi tervezett összege 1019 M Ft, a 2017. évi adózott eredmény és az előző évek eredményének eredménytartalékba helyezése 211 M Ft, a 2018. évi tervezett adózott eredmény 8 MFt, továbbá a lekötött tartalék összeg 53 M Ft és a tőketartalék 27,5 M Ft.

A befektetett eszköz állomány 2018. évi tervezett értéke 1 997 M Ft, melyben szintén megjelenik tervezetten 218,7 M Ft bekerülési értékkel a Mátis u. 10. szám alatti tömbház apport értéke, valamint befejezetlen beruházásként 301 M Ft összegben szerepel 70%-os készültségi fokkal, valamint a 4 db apport ingatlan bekerülési értéke is. A forgóeszköz állomány tervezett értéke 166 M Ft, melyre csökkentően hatott az értékesítésre került apport készletek kivezetése.

A 2017. évi mérlegfőösszeg 2 067 M Ft, mely 2018. évben 2 117 M Ft-ban valószínűsíthető.

2. Likviditás alakulása

Előzetes kalkulációink szerint a cég likviditásának fenntartása 2018. évben is biztosítható. A mérleg fordulónapjára tervezett likviditási mutatók kedvezően alakulnak.

Sorsz.	Mutató megnevezése	Számítás módja	2016. év TÉNY		2017. év TÉNY		2018. év TERV	
1.	Tőke hatékonyság (ROE)	Adózott eredmény	7 793	0,7%	4 163	0,4%	8 918	0,7%
		Saját tőke	1 066 932		1 071 095		1 320 613	
2.	Eszköz hatékonyság (ROA)	Adózott eredmény	7 793	0,4%	4 163	0,2%	8 918	0,4%
		Eszközök összesen	1 765 047		2 067 954		2 177 869	
3.	Árbevétel arányos jövedelmezőség (ROS)	Adózott eredmény	7 793	0,9%	4 163	0,6%	8 918	1,1%
		Árbevétel összesen	902 797		753 296		800 251	
4.	EBITDA	Üzemi eredmény+Amortizáció	53 746		52 020		59 275	
5.	Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke	1 066 932	137,0%	1 071 095	137,5%	1 320 613	129,5%
		Jegyzett tőke	778 990		778 990		1 019 590	
6.	Tőke szerkezet	Idegen tőke	474 583	26,9%	549 229	26,6%	425 230	19,5%
		Összes forrás	1 765 047		2 067 954		2 177 869	
7.	Likviditási gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök	205 126	138,4%	475 677	186,3%	96 500	57,1%
		Rövidlejáratú kötelezettségek	148 241		255 316		169 076	
8.	Adósságfedezeti mutató	Követelések	72 544	15,3%	65 037	25,5%	67 900	40,2%
		Rövidlejáratú kötelezettségek	474 583		255 316		169 076	

A saját tőke növekedési mutató 137,5 %-ról, 129,5%-ra változott a 218,7 M Ft és a 21,9 M Ft-os tervezett törzstőke felemelés nem pénzbeli hozzájárulás (*apport*) szolgáltatás, valamint a saját tőke elemek változásának terve miatt.

A tőke szerkezet mutató értéke 19,5 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest kissé csökken 26,6%-ról. A változás főként a rövid lejáratú kötelezettségek állományának nagy arányú csökkenésére vezethető vissza, a Kft. nem számol 2017. decemberi nagy összegű bevétel kiszámlázás hatásaként annak ÁFA fizetési kötelezettségével.

A Kft. likviditási gyorsráta mutatóját 57,1 %-ra tervezzük, mely nem tekinthető csökkenésnek, mivel a 2017. évi záró állományként elkülönítetten kezelt pénzüsszeget az év folyamán a Mátis u. 10. sz. alatti tömbház felújítására fordítjuk a szerződéses kötelezettségeknek, terveknek megfelelően. A közelmúlthoz hasonlóan a Társaság pénzügyi helyzete – fokozott takarékosági intézkedések hatására – várhatóan megfelelően alakul. Szállítóink jelentős részével 30 napos fizetési feltételekben állapodunk meg, így biztosítva minden esetben a határidőre történő pénzügyi teljesítést.

Bevételeink realizálódását biztosítja, hogy mind a lakossági, mind az üzlet ágazat lejárt kintlévőségét csökkentettük. Nem hagyható figyelmen kívül azonban, hogy a lakossági önkormányzati bérlakás bevételeiből az elmúlt években évente 4-5 % arányú, 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 2016.

augusztus 1-jétől és 2017. augusztus 1-jétől, továbbá terveink szerint 2018. augusztus 1-jétől érvényesíthető átlagos 5 %-os lakbér emelést.

A 2018. évi üzleti tervünkben az üzlet ágazat kintlévőségének behajtására az előző évekkel azonos, kiemelt figyelmet fordítunk.

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó hitelfelvétel törlesztési összege 34 M Ft/év, 2023. április 28. napjáig negyedévente történik a szerződés szerinti törlesztés.

A városfejlesztési tevékenységeknél jelentős a projektek saját forrás igénye, ezért a beruházások zökkenőmentes megoldása érdekében folyószámla hitelkeretünk továbbra is fenntartjuk 20 M Ft összegben, azonban igénybevitelére az elmúlt négy évben nem került sor. Adófizetési kötelezettségeinket a helyi és a központi költségvetésbe folyamatosan, határidőre teljesítjük.

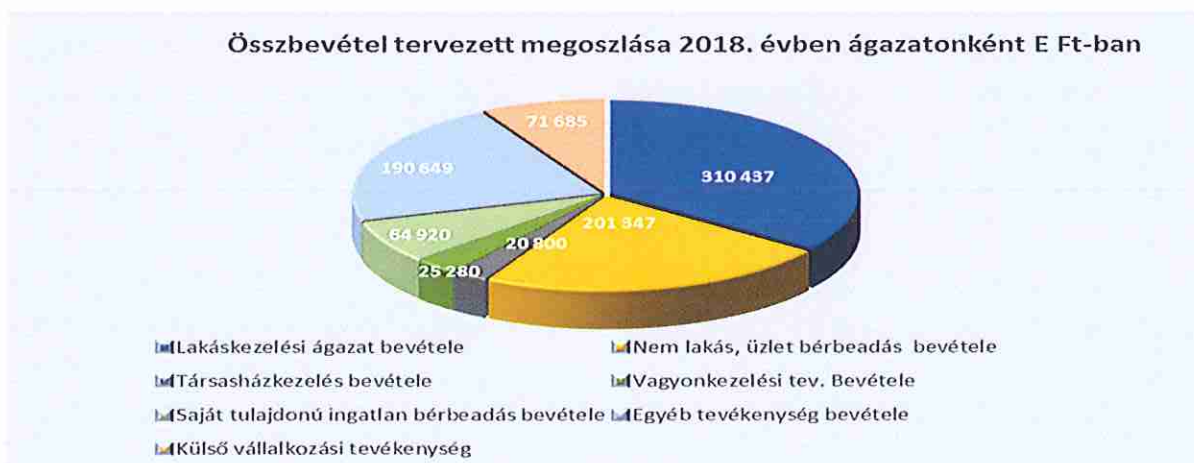
Ágazatonkénti tervek, célkitűzések (szakmai tevékenység ismertetése, piaci környezet bemutatása, bevételekre-költségekre ható főbb tényezők, kockázati tényezők)

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

Versenyi 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 ingatlan karbantartási 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 üzlet bérbeadások, az egyre magasabb színvonalú társasház képviseleti és egyéb szolgáltatások biztosíthatják.

Önkormányzati megbízás, hosszú távú szerződések, kiszámítható körülmények között valósulnak meg az önkormányzati lakásüzemeltetési, felújítási feladatok, a vagyonkezelésbe 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 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. A korábbi évek gyakorlatának megfelelően KMJV Önkormányzata 2018. évre is támogatási szerződést köt Társaságunkkal a lakásgazdálkodási közszolgáltatás 2018. évi feladat ellátásának ellentételezésére. 2018. évben KMJV Önkormányzatának 25/2017. (XII.14.) 2018. évi költségvetésében 1612241 működési célú támogatások előirányzat soron 57 M Ft került elkülönítése.

Jelenleg 1 418 db önkormányzati tulajdonú lakás kezelését biztosítjuk. További csoportosításként éves tervünkben 1 178 db önkormányzati bérlakással számoltunk, amelyből 599 db a szociális elven bérbe adható, 579 db a költségelven bérbe adható lakások száma, 146 db a városban elszórtan elhelyezkedő bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások száma, továbbá üzemeltetését végezzük 240 db külön elszámolású homokbányai bérlakásnak.

54 db olyan lakást tartunk nyilván továbbá, melyek rossz műszaki állapotuk miatt lakhatásra alkalmatlanok, ezek értékesítése javasolt. Illetve a szociális rehabilitációs program (TOP) keretében történő felújításra javasolt lakóingatlan is található az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok állományában; az elkövetkező 2 és fél évben mintegy 550 M Ft összegben járul hozzá a Kormány a szociális bérlakások korszerűsítéséhez.

A Kft. kiemelt célja, hogy az üresen álló önkormányzati bérlakások számát csökkentse, ennek érdekében számos karbantartási és felújítási munka ütemezett elvégzését tervezzük, melyre bővülő műszaki osztályunk munkaerő kapacitása is felkészült. 2018. évben folytatni kívánjuk a nagy ütemű lakás karbantartási és felújítási tevékenységet, éves szinten kb. 60 - 80 db, jelenleg műszaki állapota miatt üresen álló lakást tervezzük kiadható állapotba hozni és bérbe adni.

Az Önkormányzat 2018. évi kiadásai között szerepel 77 M Ft felhalmozási kiadás, mely összeg rendelkezésre állásának feltétele az önkormányzati tulajdon lakásértékesítésből befolyó bevétel.

A 2017. év végi üresen állási mutatót 2018. év végére további, körülbelül 20 db lakással alacsonyabbra tervezzük. 2018. év végére tehát a jelenlegi lakásállományra vetített üresen állási ráta 160 lakásban célozható meg folyamatos, viszonylagosan egyenletes ütemű csökkenés alapján. Viszont amennyiben a fent hivatkozott értékesítés, illetve más irányú hasznosítás a tervek szerint megvalósul, úgy az üresen állási ráta 2018. év végére akár 120 db üres lakás számig is csökkenhet.

Az üzleti tervünkben az éves lakbér bevétel 185 M Ft, míg az ágazat összes bevétele 251 M Ft. Az ágazat tervezett eredménye -47 M Ft veszteség. A 12/2016 (VI.30) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről 2017. augusztus 1-től átlagosan 5%-os bérleti díj emelésről rendelkezik. 2018. augusztus 1-től terveink szerint újabb átlagosan 5% bérleti díj emelés kerül érvényesítésre.

2018. évre az előző évitől alacsonyabb összegű értékvesztéssel kalkulálunk. Több évre ütemezetten kívánjuk megvalósítani a kiköltözött bérlők által felhalmozott tartozások közül a legrégebbi tételek – *óvatosság elve szerinti* – értékelését és feltüntetését a nyilvántartásokban.

A lakásállomány egészére együttesen vonatkozó jelenlegi lakbér csak a legfontosabb, elengedhetetlen állagmegóvó karbantartásra nyújt fedezetet. Az egyre romló állapotú bérlakások – helyi rendeletben meghatározott kötelező építőipari munkáinak kivitelezése – egyre növekvő élőmunka igénnyel tartható fenn csupán. A kezelésünkben lévő 11 db lift bevételei fedezetet nyújtanak a felmerülő költségekre.

2018. évtől a 12/2016 (VI.30) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint külön szolgáltatási díj megállapítására is sor kerül. A társasházakban elhelyezkedő önkormányzati bérlakások bérlői felé –közvetített szolgáltatásként - kiszámlázásra kerül a közös költségek azon része, mely a társasház üzemeltetését biztosítja. 2018. évben „felmenő rendszerben”, tehát azon szerződések esetén, ami a különszolgáltatás igénybevételét tartalmazza Társaságunk megkezdi a bérlők részére, előzetes költségkalkuláció alapján az üzemeltetési költségek különszolgáltatási díjként való továbbszámlázását.

A jövő évben tovább folytatjuk a nagy ütemű lakás karbantartási és felújítási tevékenységet, hogy a költségalapú lakásaink vonatkozásában (akár szobabérletes, akár pályázatos lakások esetén) a KIK-FOR Kft. elvégzi a lakás rendeltetészerű használatához szükséges, központi és lakásberendezéseket érintő felújítási, illetve karbantartási munkákat, azonban a lakás esztétikai és komfort minőségét illetően a bérlő további munkálatokat teljesíthet. Ilyenformán egyfajta költségmegosztás révén lehetséges a kiadható lakások számát növelni egy adott időszakban. Ez a konstrukció tehát egyformán előnyös a bérbeadónak az üresen állás visszaszorítása és a költséghatékonyság által, valamint előnyös a bérlőnek is, mert viszonylag alacsony ráfordítással hamarabb költözhet minőségi bérleménybe.

b) Üzletvagyongazdálkodási terve

Társaságunk jelenleg 96 db üzlet és 6 db garázs hasznosítási feladatait látja el.

Törekvésünk, hogy üzleteink mind tevékenységükben, mind megjelenésükben a városlakók, illetve az ide látogatók megelégedettségét szolgálják. Társaságunk 2018. évben is kiemelt figyelmet fordít az üzletvagyongazdálkodására, értéknövelésére, a piaci viszonyokhoz illeszkedő kedvező konstrukciójú bérlemény kiadásokra.

A nem lakás, üzlet vagyongazdálkodási ágazat bevételeiként 2018. évben tervezett érték 195,3 M Ft, 2017. évben 189,6 M Ft, 2016. évben 186,9 M Ft a tényérték. A tendenciózus javulás oka az addig üresen álló üzletek bérbeadása, valamint a tárgyalások eredményeképpen kedvező feltételekkel megújított ideális kondíciókat tartalmazó szerződések, továbbá a Csányi J. krt. 14. szám alatti székház II. emeletének középtávú hasznosítása. A 2015. évben bevezetett „Üzletvagyongazdálkodásának számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásáról” szóló eljárás rend alkalmazása pozitívan hatott az ágazat működésére, a számadatok tükrében elmondható, hogy az üzletvagyongazdálkodási kihasználtsága 95 % - 97 %-os, melyben nagy mértékű fluktuáció sem tapasztalható.

Az ágazat 2018. évre tervezett eredménye 30 M Ft, 2017. évben 61,1 M Ft volt. Az eredmény csökkenése azonban a Társaság tervezéskor alkalmazott szemlélete szerint nem romlásnak tekintendő, hanem **előrelátó, a későbbiekben megtérülő ráfordításnak**. 2018. évben az igénybevett szolgáltatások díjának emelkedésével számolunk kalkulálva az építőiparban megfigyelhető áremelkedésekkel. A tervezés során 23 M Ft összegben került karbantartás és felújítás költség kalkulálásra, valamint megnövekedett személyi jellegű ráfordítással annak érdekében, hogy az üzletek állapota megővhető legyen a későbbi hosszú távú kiadhatóság érdekében.

c) Vállalkozásban végzett külső tevékenység

A 2016. évben megszünt konzorciumi szerződést követően cégünknel alkalmazásban maradt 6 fő munkavállaló. A személyi és tárgyi feltételek lehetővé teszik, hogy továbbra is ellássunk önkormányzati, intézmény karbantartási, felújítási tevékenységeket, valamint piaci szereplők számára megbízásokat teljesítsünk. Ehhez szükséges, hogy a lakosságtól, illetve az intézményektől várható eseti megbízások érdekében marketing munkát végzünk.

Számításunknak megfelelően 2017. évben sikeresen vettünk részt azon pályázatokon, melyek az intézmények nyári felújítási munkálataihoz kapcsolódtak. Terveink az elkövetkezendő időszakra is tartalmazzák az árbevétel generáló munkálatokat, melyek esetén egyre hangsúlyosabbnak tartjuk a verseny piaci nyereség elérését. Az ágazat tevékenysége esetén további potenciált lát a vezetés a lakosság részére végzett megrendeléses munkálatokban, melyek értékének csökkenésével számolunk tekintettel a szűkös kapacitásra, illetve a fizikai munkaerő állomány munkavégzésének átcsoportosítására.

Terveink alapján a nyereség elérésnek lehetőségét biztosítja a saját állományban lévő munkavállalókkal megvalósított munkálatok, mely érdekében munkavállalóink folyamatos képzéseken, tanfolyamokon vesznek részt, melyek sikeres elvégzése esetén olyan bizonyítvánnyal rendelkeznek, mely munkálatok igénybevételéhez korábban külső vállalkozó igénybevételére volt szükség (pl. érintésvédelmi mérés).

d) Vagyonkezelési tevékenység

A KIK-FOR Kft. vagyonkezelői szerződés alapján ellátja az egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok (*beépítetlen terület*) 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, 2015. július 1-én módosított vagyonkezelői szerződés alapján átadott ingatlanvagyon (belterületi és mezőgazdasági földterületek, továbbá 2 db egyéb helyiség) hasznosítása a tulajdonossal szoros együttműködésben.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 186/2016. (IX.22.) határozatával fogadta el a KIK-FOR Kft. 2016. évi vagyongazdálkodási koncepcióját, melyben szerepelnek olyan feladatok, melyek megvalósítása 2018. I. félévében fejeződnek be. Katonatelepen, a Platán utca térségében rendelkezünk olyan összefüggő, a szabályozási terv szerint megfelelő besorolású területtel, ahol telekalakítással és közművesítéssel újabb 5 db építési telek kialakítására nyílik lehetőség. További telekalakításokat és építési telek kialakításokat terveztünk Méntelek és Máriahegy térségében. Ezek a területeken a geodéziai munkák mellett a közművesítéseket is el kell végezni. A fenti feladatokon túlmenően a Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése elé 2018. évben beterjesztett **2018. évi vagyongazdálkodási koncepció még további feladatok elvégzését irányozhatja elő.**

A KIK-FOR Kft. által kezelt mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok haszonbérbe adása folyamatos. A már meglévő, de lejáró szerződéseinket folyamatosan megújítjuk, a még haszonbérbe nem adott területeket folyamatosan hirdetjük. Társaság nagy hangsúlyt fektet arra, hogy a sok évvel ezelőtt kötött, lejáró bérleti szerződéses viszonyok megújításakor a feltételeket úgy határozza meg, hogy figyelembe vesszük a jelenlegi piaci körülményeket. 2017. évben megkezdtük a haszonbérleti díj hátralékkal rendelkező haszonbérzők tartozásainak rendezését. A megindított fizetési meghagyásos eljárások befejezésére és az esetleges végrehajtási eljárások megindítására 2018. évben kerül sor.

Üzleti tervünkben a területhasznosítási bérleti szerződések folyamatosan aktualizált bevételét és a vagyonkezelt területek telekkialakítási feladatainak pénzügyileg rendezett költségei tulajdonos által történő ellentételezését szerepeltetjük 36 M Ft összegben.

e) Egyéb tevékenységek

Az ágazat 2018. évre tervezett eredménye 18,8 M Ft értékben valószínűsíthető. A kedvező változás oka, a társaság apportba kapott ingatlanvagyon értékesítéssel tervez, mely értékesítésből származó árbevétel nyúlt fedezetet a Mátis Kálmán utca 10. szám alatt található épület felújítására.

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

A központi fűtés és meleg víz szolgáltatási tevékenységünk lakásbérbeadáshoz 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 tervünkben is így kalkulálunk.

Önkormányzati megbízás alapján végezzük a 240 db homokbányai lakás kezelését, melynek tervezett bevétele 57,5 M Ft. A tevékenységen a tulajdonos elvárásainak megfelelően nyereséget nem érvényesítünk, a beszedett esedékes bérleti díjakat pénzügyileg az Önkormányzat felé folyamatosan rendezzük, illetve kompenzáljuk.

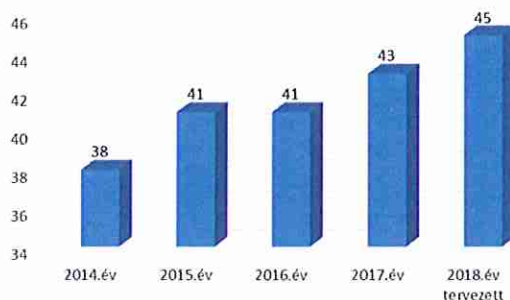
f) Társasházkezelés

A társasház kezelési tevékenységünket döntő részben az értékesített önkormányzati lakásokból alakult társasház közösségek szerződéses megbízásai alapján végezzük. A Társaság tevékenységi körén belül a társasház kezelési üzletág megerősítése rövidtávú prioritásként szerepel. Jelenleg 43 db társasházban mintegy 1 630 db lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőt látjuk el, amely magában foglalja a teljes körű ügyintézői, valamint a takarítói szolgáltatást.

E tevékenység tervezett árbevétele 20,9 M Ft, mely a bázis időszakhoz képest javulást mutat. Az ágazat eredmény növeléséhez a jelenlegi vezetés az alábbi eszközök igénybevételét kívánja alkalmazni:

- Elsősorban szükséges a kezelésünkbe tartozó társasházak, illetve a hozzájuk kapcsolódó albetétek számának növelése. Reális célkitűzésként a jelenleg kezelt albetétszám 5%-kal való növelése történhet meg, amely a beérkező megkeresések a bővülés érdekében kifejtett marketingtevékenység alapján reális elképzelésnek látszik.
- Társaságunk jelenlegi – albetétekre vetített – megbízási díjai a piaci környezethez viszonyítva némileg átlag alattinak minősülnek. Ebből következően, valamint az eredményesség növelésének érdekében szükséges a megbízási díjak növelése, ez azonban – az alacsony bázis miatt – csak kis lépésekben, több év alatt tehető meg a megkívánt szintre. 2018-ban a teljes általunk kezelt társasházi állomány összesített megbízási díjának valamivel inflációt meghaladó növelését irányozzuk elő.
- A társasházi csoport létszáma 2017. év közepére elérkezett a költséghatékonyság viszonylatában optimálisnak ítélt szintre (4 fő társasházkezelő plusz vezetői közreműködés), a munkavállalók számát ehhez képest 2018. évre megváltoztatni nem kívánjuk.

Kezelt társasházak száma (db)



Elmondható, hogy az általunk kezelt társasházak döntő többsége elavult műszaki állapotban van, a lakóközösség körében pedig a felelős tulajdonosi szemléletmód nem kellőképpen kialakult. Társasházkezelőként éppen ezért célkitűzésünk, hogy a házak általános műszaki állapotát javítsuk. Ennek körében a halasztást nem tűrő beavatkozásokat lehetőség szerint azonnal elvégezzük, a közép- és hosszútávon ütemezhető feladatok vonatkozásában pedig egyrészt megfelelő irányt kijelölő közgyűlési határozatokat terjesztünk elő, másrészt közreműködünk a felújítási munkákhoz szükséges anyagi források megtalálásában (felújítási alap/LTP képzése, célbefizetések, hitelkonstrukciók bevonása).

g) Saját tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása

A Téglás utca 5. szám alatti 40 db lakóingatlan bérbeadása példanélküli, egyedi konstrukció keretében történt, lakások bérlő kijelölési jogát értékesítettük. A 2017. évi tárgyalások alapján hosszabb időtávra szóló, magasabb összegű értékesítési perem feltételekben történt megállapodás a tulajdonossal egyeztetett módon.

Terveikben a bázis évhez képest, ahol a Téglás u. 5. szám alatti 60 db lakás 100 %-os bérbeadásával kalkuláltunk. Az ágazat állományában lévő lakóingatlanok köre bővül a Mátis utca 10. szám alatt megvalósuló felújítás befejezését követően 2019. évtől. 2018. év végére Mátis u. 10. felújítás 70 %-os készültségi foka valószínűsíthető, így ennek eredményhatásával számolni 2018. évre nem tudunk, azonban a Mátis u. 10. szám alatti lakótömb bontási munkáit Társaság saját fizikai állománya végzi, így a **tervezett saját teljesítmény értéke 18 M Ft.**

Az ágazat tervezett eredménye 26,6 M Ft, mely jelentősen meghaladja a bázis értéket. A tervezett eredményre bázishoz viszonyítva enyhén növekvő mértékű bevétel hat. Megkötött szerződésnek megfelelően minden évben bérleti díj indexálására sor kerül. Az indexálás tervezett időpontja 2018. május. Tekintve, hogy a Téglás utca 5. szám alatti ingatlan a hasznosítása óta 100%-os kihasználtságúnak tekinthető a Társaság jövőbe tekintő szemlélete alapján fontosnak tartja az állagmegóvást fenntartó karbantartási munkálatok időszakos elvégzését, mely hosszú távon válhat eredmény javítónak.

VI. Mátis u 10. szám alatti lakótömb

Finanszírozási terv

A finanszírozási terv a beruházások (tőkeköltségek, beleértve a forgótőkét is) fedezéséhez szükséges forrásokkal foglalkozik és kiemelten a Mátis u. 10. szám alatti projekt futamideje alatt várható felújítási munka finanszírozási igényre fókuszálva mutatja be a finanszírozási forrásokat, a tőke és a kölcsön összetételét.

Mátis u. 10. szám alatti felújítás várható bekerülési értéke

Megnevezés	Bruttó összeg
Tulajdonban kerülés jogcíme: nem pénzbeli szolgáltatás (apport)	150 M Ft.
A kivitelezés teljes bruttó becsült költsége	424 M Ft.
<i>Ebből: saját teljesítmény tervezett munkaóra ráfordítás költsége</i>	<i>18 M Ft.</i>
<i>Ebből: saját teljesítmény anyag tervezett (bruttó) költsége</i>	<i>26 M Ft.</i>
<i>Ebből: kivitelezési tervezett összeg (bruttó)</i>	<i>380 M Ft.</i>

2017. - 2019. évi projekt időszakra vonatkozó pénzügyi terv

Megnevezés	2017. év	2018. év	2019. év	Összesen
Nyitó pénzkészlet	+ 50 M Ft.	+278 M Ft.	+57 M Ft.	+50 M Ft.
Bérlőkijelölési jog értékesítés	+ 228 M Ft.			+228 M Ft.
Saját teljesítmény költsége		- 44 M Ft.		-44 M Ft.
Apport ingatlan értékesítés bevétele		+80 M Ft.		+80 M Ft.
Kivitelezés tervezett összege		-257 M Ft.	-123 M Ft.	-380 M Ft.
Finanszírozás külső forrásból			+66 M Ft.	+66 M Ft.
Összesen	+278 M Ft.	+57 M Ft.	0 Ft.	0 Ft.

A pénzügyi terv adatai alapján 2019. I. negyedévében válik szükségessé külső finanszírozási forrás bevonása, melynek érdekében előrehaladott tárgyalásokat folytat Társaságunk a Kecskeméti Város Alapkezelővel.

A finanszírozási terv áttekintést ad a pénzügyi műveletekhez kapcsolódó pénzmozgásokról, amelyek a 2018 -2019. évi felújítás finanszírozásának módjához kapcsolódnak.

Hasznosítási terv

Tervezetten 2019. II. negyedévéől kezdődően kerülne sor a lakótömb teljes körű hasznosítására a 2017. decemberében 10 éves időintervallumra szóló bérlőkijelölési jog keretében megkötött szerződésnek megfelelően. A hasznosítási terv alapján az ingatlan bérbeadásából származó éves bevétel fedezetet biztosít a hasznosítással kapcsolatban felmerülő kiadásokra, beleértve a kölcsön felvétel miatti visszafizetendő tőkét és kamatot is.

VII. Tervezetten apportban vett 4 db lakóingatlan Hasznosítási terve

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata által tervezetten apportban adott ingatlanok

- 1/1-ed tulajdoni hányadban: Kecskemét **7059/2/A/1 hrsz.** – Kecskemét, **Csilléri utca 9-11. fszt. 1.** (33 m² alapterületű lakás)
- 1/1-ed tulajdoni hányadban: Kecskemét **7059/2/B/4 hrsz.** – Kecskemét, **Csilléri utca 13-15. fszt. 4.** (33 m² alapterületű lakás)
- 1/1-ed tulajdoni hányadban: Kecskemét, **7059/2/B/8 hrsz.** – Kecskemét, **Csilléri utca 13-15. I/8.** (33 m² alapterületű lakás)
- 114/1200-ad tulajdoni hányadban: Kecskemét, **3111 hrsz.** – Kecskemét, **Serfőző utca 1.** (537 m² kivett lakóház, udvar).

Társaságunk a Magyar Máltai Szeretetszolgálat (a továbbiakban: Szeretetszolgálat) részére tervezi bérbe adni a lakóingatlanokat. A Szeretetszolgálat tervezetten a modell-program keretében beköltözött igénybevevők részére kívánja továbbhasznosítani.

A modell program *célja a szociálisan hátrányos helyzetű lakóterületeken minőségi lakókörnyezet biztosítása és a lakóépületek energiahatékonysági korszerűsítése, a környezet minőségének fejlesztése illetve megújítása, a szociálisan hátrányos lakóterületek elszigetelődésének megakadályozása, valamint a családok komplex szellemű szociális támogatása.*

Az ingatlanok tervezett felújítási költségei előreláthatólag 2018. III. negyedévében készülnek el, ezt követően kezdődhetnek meg a hasznosítással kapcsolatban felmerülő *kiadások* és a hasznosítás tervezett *bevételeinek* összegére, annak pénzügyi egyenlegére vonatkozó finanszírozási tervek.

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, 2018. június



Minda Imre László
Ügyvezető igazgató

2018. évi beszámoló MÉRLEG „A” változat Eszközök TERV

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. év TERV	Index % 2018 év / 2016 év	Index % 2018 év / 2017 év
01.	A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 17. sorok)	1 437 281	1 457 913	1 997 008	138,9%	137,0%
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	2 197	1 914	3 131	142,5%	163,6%
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
05.	Vagyoni értékű jogok	2 197	1 914	3 131	142,5%	163,6%
06.	Szellemi termékek					
07.	Üzleti vagy cégérték					
08.	Immateriális javakra adott előlegek					
09.	Immateriális javak érték helyesbítése					
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 16. sorok)	1 422 638	1 443 699	1 981 577	139,3%	137,3%
11.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 382 357	1 396 688	1 622 746	117,4%	116,2%
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 322	8 617	10 452	101,3%	121,3%
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 480	19 322	22 980	200,2%	118,9%
14.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	12 888	19 072	325 399	2524,8%	1706,2%
15.	Beruházásokra adott előlegek	5 591				
16.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
17.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (18. - 27. sorok)	12 446	12 300	12 300	98,8%	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-an					
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	146				
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)	325 186	589 403	166 050	51,1%	28,2%
29.	I. KÉSZLETEK (30. - 34. sorok)	47 516	48 689	1 650	3,5%	3,4%
30.	Anyagok	39 669	39 639	502	1,3%	1,3%
31.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	6 518	7 943	0	0,0%	0,0%
32.	Késztermékek					
33.	Áruk	1 329	1 107	1 148		
34.	Készletekre adott előlegek					
35.	II. KÖVETELÉSEK (36. - 43. sorok)	72 544	65 037	67 900	93,6%	104,4%
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	63 500	52 813	52 500	82,7%	99,4%
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
38.	Követelés jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban					
39.	Követelés egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban					
40.	Váltókövetelések					
41.	Egyéb követelések	9 044	12 224	15 400	170,3%	126,0%
42.	Követelések értékelési különbözete					
43.	Származékos ügyletek értékelési különbözete					
44.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (45. - 50. sorok)	0	0	0		
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)	205 126	475 677	96 500	47,0%	20,3%
52.	Pénztár, csekkek	1 483	1 360	1 500	101,1%	110,3%
53.	Bankbetétek	203 643	474 317	95 000	46,7%	20,0%
54.	C. Aktív időbeli elhatárolások (55 - 57. sorok)	2 580	20 638	14 811	574,1%	71,8%
55.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 247	18 519	12 611	561,2%	68,1%
56.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	333	2 119	2 200	660,7%	103,8%
57.	Halasztott ráfordítások					
58.	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01. + 28. + 54. sorok)	1 765 047	2 067 954	2 177 869	123,4%	105,3%

2018. évi beszámoló MÉRLEG „A” változat Források TERV adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. év TERV	Index %	Index %
					2018 év / 2016 év	2018 év / 2017 év
a	b					
59.	D. Saját tőke (60. + 62. + 63. + 64. + 65. + 66 + 69. sorok)	1 066 932	1 071 095	1 320 613	123,8%	123,3%
60.	I. JEGYZETT TŐKE	778 990	778 990	1 019 590	130,9%	130,9%
61.	I/a. Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés					
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	197 753	206 437	211 492	106,9%	102,4%
65.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	54 877	53 986	53 094	96,8%	98,3%
66.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
67.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka					
68.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
69.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	7 793	4 163	8 918	114,4%	214,2%
70.	E. Céltartalékok (71.- 73. sorok)					
71.	Céltartalék a várható kötelezettségekre					
72.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0				
73.	Egyéb céltartalék					
74.	F. Kötelezettségek (75. - 79. sorok)	474 583	549 229	425 230	89,6%	77,4%
75.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (alárendelt kölcsöntőke) (76. - 79. sorok)	0	0	0		
76.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
77.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló					
78.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban					
79.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben					
80.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81. -89. sorok)	326 342	293 913	256 154	78,5%	87,2%
81.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
82.	Átváltoztatható kötvények					
83.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
84.	Beruházási és fejlesztési hitelek	181 600	147 600	113 600	62,6%	77,0%
85.	Egyéb hosszúlejáratú hitelek		4 037	2 707		67,1%
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	144 742	142 276	139 847	96,6%	98,3%
90.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (91. - 102. sorok)	148 241	255 316	169 076	114,1%	66,2%
91.	Rövid lejáratú kölcsönök					
92.	- ebből: az átváltoztatható kötvények					
93.	Rövid lejáratú hitelek	34 000	35 330	35 330	103,9%	100,0%
94.	Vevőktől kapott előlegek		7 151	9 000		
95.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból	17 162	30 330	37 573	218,9%	123,9%
96.	Váltótartozások					
97.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
98.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban					
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban					
100.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	97 079	182 505	87 173	89,8%	47,8%
101.	Kötelezettségek értékelési különbözete					
102.	Származékos ügyletek értékelési különbözete					
103.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)					
104.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	223 532	447 630	432 026	193,3%	96,5%
105.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	89 126	318 217	303 000	340,0%	95,2%
106.	Halasztott bevételek	35 938	31 678	33 800	94,1%	106,7%
107.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (59. + 70. + 74. + 103. sorok)	1 765 047	2 067 954	2 177 869	123,4%	105,3%

2018. évi beszámoló TERV
 (Összköltség eljárással készített)
 Eredménykimutatás TERV

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	Tétel megnevezése	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. TERV	Index % 2018 év / 2016 év	Index % 2018 év / 2017 év
a	b					
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	902 797	753 296	800 251	88,6%	106,2%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	902 797	753 296	800 251	88,6%	106,2%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-21 996	1 425	-7 943	36,1%	-557,4%
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	8 419	2 470	22 880		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	-13 577	3 895	14 937	-110,0%	383,5%
III.	Egyéb bevételek	91 992	86 529	70 040	76,1%	80,9%
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés		947			
05.	Anyag- és energiaköltség	114 972	96 535	94 093	81,8%	97,5%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	305 917	287 024	249 127	81,4%	86,8%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 668	8 392	8 762	82,1%	104,4%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	21 334	31 394	39 137	183,4%	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	73 911	15 662	36 214	49,0%	231,2%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	526 802	439 007	427 333	81,1%	97,3%
10.	Béreköltség	250 928	231 933	276 837	110,3%	119,4%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	18 246	16 824	18 722	102,6%	111,3%
12.	Bérráulékok	71 371	55 036	61 233	85,8%	111,3%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. +12.)	340 545	303 793	356 792	104,8%	117,4%
VI.	Értékcsökkenési leírás	36 146	41 491	42 787	118,4%	103,1%
VII.	Egyéb ráfordítások	60 119	48 900	41 828	69,6%	85,5%
VII/a.	Ebből: értékvesztés		16 136	6 500		40,3%
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	17 600	10 529	16 488	93,7%	156,6%
13.	Kapott osztalék és részesedés <i>Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott</i>					
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége <i>Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott</i>					
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége <i>Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott</i>					
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek <i>Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	470	63	230	48,9%	365,1%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei <i>Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott</i>					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	470	63	230	48,9%	365,1%
18.	Részesedésből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek <i>Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott</i>					
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből <i>Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott</i>					
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások <i>Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	6 384	4 184	3 900	61,1%	93,2%
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése					
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai <i>Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	0				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20.+ 21.)	6 384	4 184	3 900	61,1%	93,2%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-5 914	-4 121	-3 670	62,1%	89,1%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A +-B)	11 686	6 408	12 818	109,7%	
X	Adófizetési kötelezettség	3 893	2 245	3 900		
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-C - X.)	7 793	4 163	8 918	114,4%	214,2%

CASH-FLOW Kimutatás TERV

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év Tény	2017. év TÉNY	2018. év Terv
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)	94 005	302 165	-84 150
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	11 686	-55 984	12 818
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	36 146	41 491	42 787
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás vevő ±	27 446	15 189	6 500
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±			
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	2 708	-546	0
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-31 866	13 168	7 243
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-18 978	93 906	-95 332
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-70 754	224 099	-15 604
9. Vevőkövetelés változása ±	82 726	-4 502	-313
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	36 115	-4 353	-44 176
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	22 669	-18 058	5 827
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-3 893	-2 245	-3 900
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -			
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)	-283 110	-61 431	448 495
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-283 215	-61 977	448 495
15. Befektetett eszközök eladása +	105	546	0
16. Kapott osztalék, részesedés +			
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	302 088	29 817	-20 225
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +			
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +			
19. Hitel és kölcsön felvétele +	86 906	4 416	0
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +	566		0
21. Végrelegesen kapott pénzeszköz +	236 016	62 392	
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -			
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -			
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-21 400	-34 000	-35 330
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		-146	
26. Végrelegesen átadott pénzeszköz -			
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±		-2845	15105
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)	112 983	270 551	344 120

A Társaság bevételeinek alakulása
 2018. év TERV

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. év TERV	Index % 2018 év / 2016. év	Index % 2018 év / 2017. év
Bérléményszolgáltatásból származó bevétel	172 444	187 320	195 053	113,1%	104,1%
Üzlet és egyéb bérlemény bérbeadásából származó bevétel	184 932	184 754	189 813	102,6%	102,7%
Közvetített szolgáltatásokból származó bevétel	15 661	21 872	20 412	130,3%	93,3%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	80 897	2 000	80 000	98,9%	
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	453 934	395 946	485 278	106,9%	122,6%
Egyéb bérbeadásból és ingatlan kezelésből származó bevétel	21 302	46 898	53 739	252,3%	114,6%
Önkormányzati ingatlanok felújításából származó bevétel	47 244	31 562	47 637	100,8%	150,9%
Társasházkezelésből származó bevétel	21 037	20 106	20 900	99,3%	103,9%
Központi fűtés, meleg víz szolgáltatásból származó bevétel	30 491	29 342	30 800	101,0%	105,0%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	91 431	79 987	25 290	27,7%	31,6%
Egyéb vállalkozási tevékenységből származó bevétel	207 626	121 428	74 687	36,0%	61,5%
Saját tulajdonú ingatlan árbevétele	26 798	31 685	46 920	175,1%	148,1%
Téglás u. 5. BC bérlőkijelölési jog értékesítése	10 000	15 000	15 000	150,0%	100,0%
Belföldi értékesítés további árbevétele összesen	455 929	376 008	314 973	69,1%	83,8%
Saját termelésű készletek állomány változása	-21 996	1 425	-7 943	36,1%	-557,4%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	8 419	2 470	22 880	271,8%	926,3%
Aktivált saját teljesítmény értéke	-13 577	3 895	14 937	-110,0%	383,5%
Immateriális javak és tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	869	478	100	11,5%	20,9%
Egyéb bevételek	26 349	7 233	2 630	10,0%	36,4%
Kapott támogatás	6 519	8 971	10 310	158,2%	114,9%
Önkormányzati támogatás Lakáságazat	51 189	51 189	57 000	111,4%	111,4%
Egyéb bevételek összesen	84 926	67 871	70 040	13,4%	103,2%
Anyagköltség	114 972	96 535	94 093	81,8%	97,5%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	364 731	287 024	249 127	68,3%	86,8%
Egyéb szolgáltatások értéke	10 664	8 392	8 762	82,2%	104,4%
Eladott áruk beszerzési értéke	5 334	31 394	0	0,0%	0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	15 095	15 662	36 214	239,9%	231,2%
Értékesített saját termelésű készletek értéke	16 000	0	39 137	244,6%	
Anyagjellegű ráfordítások összesen	526 796	439 007	427 333	81,1%	97,3%
Bérlőköltség	250 929	231 933	276 837	110,3%	119,4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	18 246	16 824	18 722	102,6%	111,3%
Bérlőjárulékok	71 370	55 036	61 233	85,8%	111,3%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	340 545	303 793	356 792	104,8%	117,4%
Értécsökkenési leírás	36 148	41 491	42 787	118,4%	103,1%
Egyéb ráfordítások, adók	60 122	48 900	41 828	69,6%	85,5%
Üzemi tevékenység eredménye	17 600	10 529	16 488	93,7%	156,6%
Pénzügyi műveletek bevételei	470	63	230	48,9%	365,1%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 384	4 184	3 900	61,1%	93,2%
Pénzügyi műveletek eredménye	-5 914	-4 121	-3 670	62,1%	89,1%
Adózás előtti eredmény	11 686	6 408	12 818	109,7%	200,0%

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKÉZELÉSI ÁGAZAT
 (Közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében szereplő ingatlanok)
 2018. év TERV

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. év TERV	Index % 2018 év / 2016. év	Index % 2018 év / 2017. év
Lakásbérleményből származó bevétel	163 897	177 369	180 210	110,0%	101,6%
Lift karbantartásból származó bevétel	8 547	9 951	9 897	115,8%	99,5%
Víz- és csatornadíj	8 416	11 285	8 336	99,0%	73,9%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hozzájárulási díj)	0	0	5 557		
Önkormányzati ingatlanok felújításából származó bevétel	47 244	31 562	47 637	100,8%	150,9%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	228 104	230 167	251 637	110,3%	109,3%
Önkormányzattól kapott támogatás	51 189	51 189	57 000	111,4%	111,4%
Követelések visszaírt értékvesztése	451	627	300	66,5%	47,8%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége		1 709			0,0%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás		6 194	1 500		24,2%
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény		436			0,0%
Egyéb bevételek összesen	51 640	60 155	58 800	113,9%	97,7%
Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0		
Anyagköltség	33 113	32 229	32 000	96,6%	99,3%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	112 141	85 617	80 000	71,3%	93,4%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 002	2 084	1 988	99,3%	95,4%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	8 479	11 898	10 570	124,7%	88,8%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	155 735	131 828	124 558	80,0%	94,5%
Béreköltség	77 790	94 500	122 835	157,9%	130,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 537	6 296	6 903	124,7%	109,6%
Bérfelrakások	21 011	21 220	27 245	129,7%	128,4%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	104 338	122 016	156 983	150,5%	128,7%
Értékcsökkenési leírás	3 712	4 858	4 902	132,1%	100,9%
Egyéb ráfordítások	26 149	15 308	7 600	29,1%	49,6%
Központi irányítási költség	48 251	57 092	64 120	132,9%	112,3%
Üzemi tevékenység eredménye	-58 441	-40 780	-47 726	81,7%	117,0%

NEM LAKÁS, ÜZLET VAGYON ÁGAZAT

2018. év TERV

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. év TERV	Index % 2018 év / 2016. év	Index % 2018 év / 2017. év
Üzletbérleményből származó bevétel	184 325	182 013	189 193	102,6%	103,9%
Terület bérbeadásból származó bevétel	607	555	620	102,1%	111,7%
Közvetített szolgáltatás továbbszámítása	1 607	4 810	3 316	206,3%	68,9%
Egyéb bérbeadás	0	2 186	2 210		101,1%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	186 539	189 564	195 339	104,7%	103,0%
Aktivált saját teljesítmény értéke	1 525	2 470	4 880	320,0%	197,6%
Egyéb bevételek	15 578	5 117	1 128	7,2%	22,0%
Egyéb bevételek összesen	15 578	5 117	1 128	7,2%	22,0%
Anyagköltség	2 894	7 366	15 000	518,3%	203,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	22 209	25 505	43 390	195,4%	170,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	53	170	130	245,3%	76,5%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	159	3 556	2 520		70,9%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	25 315	36 597	61 040	241,1%	166,8%
Béreköltség	37 586	40 144	44 377	118,1%	110,5%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 367	3 236	2 141	90,5%	66,2%
Bérfelrakások	13 154	9 461	9 769	74,3%	103,3%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	53 107	52 841	56 287	106,0%	106,5%
Értékcsökkenési leírás	13 983	17 308	17 307	123,8%	100,0%
Egyéb ráfordítások	22 141	5 952	6 000	27,1%	100,8%
Központi irányítási költség	17 146	23 299	30 707	179,1%	131,8%
Üzemi tevékenység eredménye	68 900	61 154	30 006	43,6%	49,1%

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT

2018. év TERV

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. év TERV	Index % 2018 év / 2016. év	Index % 2018 év / 2017. év
Egyéb vállalkozási tevékenység (földterületek vagyonkezelése)	10 429	0			
Földterületek haszonbérbeadása		5 236	5 236		100,00%
Egyéb helyiség bérbeadása		2 856	2 856		100,00%
Vagyonkezelésért járó megbízási díj		38 806	36 198		93,28%
Egyéb tevékenység		14 123	0		0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	10 429	61 021	44 290	424,68%	72,58%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0		
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétele		112	0		0,00%
Támogatás (Földművelés)		2 777	0		0,00%
Egyéb bevételek		2 889	0		0,00%
Anyagköltség	0	109	110		100,92%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 373	17 908	13 000	203,99%	72,59%
Egyéb szolgáltatások értéke	249	623	284	114,06%	45,59%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	27 806	15 000		53,95%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	6 622	46 446	28 394	428,78%	61,13%
Béreköltség	1 233	4 756	6 311	511,84%	132,70%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	153	141	277	181,05%	196,45%
Bérfelrakások	291	1 046	1 383	475,26%	132,22%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 677	5 943	7 971	475,31%	134,12%
Értékcsökkenési leírás	236	236	240	101,69%	101,69%
Egyéb ráfordítások	827	930	0	0,00%	0,00%
Központi irányítási költség	1 613	5 741	5 022	311,32%	87,47%
Üzemi tevékenység eredménye	-546	4 614	2 663	-487,81%	

EGYÉB ÁGAZAT
 2018. év TERV

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. év TERV	Index % 2018 év / 2016. év	Index % 2018 év / 2017. év
Egyéb közvetített szolgáltatásból származó bevétel	3 246	0	760	23,4%	
Közvetített szolgáltatás (mérőóra alapján)	2 392	790	1 040	43,5%	131,6%
Áru értékesítés bevétele	5 072		0	0,0%	
Készlet értékesítéséből származó bevétel	75 825		0	0,0%	
Egyéb értékesítés árbevétele /Kossuth tér 6-7. 1/4. bérbeadás)		541	720		133,1%
Apportba kapott ingatlanok értékesítéséből származó árbevétele	0		80 000		
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	86 535	1 331	82 520	95,4%	6199,8%
Saját előállítású készletek állományváltozása	18 911	1 425	-7 943	-42,0%	-557,4%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-444		0	0,0%	
Aktivált saját teljesítmény értéke	18 467	1 425	-7 943	-43,0%	-557,4%
Működteésből származó bevétel - Homokbánya I.	9 166	9 960	9 960	108,7%	100,0%
Működteésből származó bevétel - Homokbánya II.	10 790	9 960	9 960	92,3%	100,0%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	1 346	1 459	1 320	98,1%	90,5%
Központi fűtés, meleg víz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	17 471	16 818	17 410	99,7%	103,5%
Központi fűtés, meleg víz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	13 020	12 524	13 390	102,8%	106,9%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	28 938	30 980	30 060	103,9%	97,0%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	25 842	29 087	27 430	106,1%	94,3%
Bogács bevétele	221	974	980	443,4%	100,6%
Reklámtábla elhelyezés bevétele		1 242	1 242		100,0%
Ügyviteli szolgáltatás		780	780		100,0%
Egyéb tevékenység árbevétele	106 794	113 784	112 532	105,4%	98,9%
Saját használatú tárgyi eszköz értékesítés	105	470	100	95,2%	21,3%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	105		100	95,2%	
Egyéb bevételek	500		470	94,0%	
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	900	2 943	1 560	173,3%	53,0%
Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült költsége	1 311				
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	361	168	1 310	362,9%	779,8%
Lakáskiürítés megtérült költsége	346				
Költségvetésből kapott (munkaerő piaci) támogatás	6 519		0	0,0%	
Egyéb bevételek összesen	10 147	3 581	3 540	34,9%	98,9%
Anyagköltség	28 584	27 987	23 640	82,7%	84,5%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	75 025	70 743	63 710	84,9%	90,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	360	316	500	138,9%	158,2%
Eladott áruk beszerzési értéke	5 334	0	0	0,0%	0,0%
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	0	0	610		
Értékesített saját termelésű készletek	16 000	0	39 137	244,6%	244,6%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	125 303	99 046	127 597	101,8%	128,8%
Béreköltség	4 800	7 285	13 043	271,7%	179,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	250	291	452	180,6%	155,2%
Bérráulékok	1 200	1 672	2 834	236,2%	169,5%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	6 250	9 248	16 329	261,3%	176,6%
Értécsökkenési leírás	2 454	2 143	2 160	88,0%	100,8%
Egyéb ráfordítások	10 705	44	16 913	158,0%	38438,6%
Központi irányítási költség	12 400	25 217	24 716	199,3%	98,0%
Üzemi tevékenység eredménye	27 897	-18 427	18 821	67,5%	

KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2018. év TERV

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. év TERV	Index % 2018 év / 2016. év	Index % 2018 év / 2017. év
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	8 511	11 630	9 000	105,7%	77,4%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	28 824	92 669	60 775	210,8%	65,6%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	1 350	10	90	6,7%	900,0%
Egyéb bevételek	5 306	150	1 820	34,3%	1213,3%
Bevételek összesen	43 991	104 459	71 685	163,0%	68,6%
Anyagköltség	9 500	13 325	5 810	61,2%	43,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	10 000	46 936	30 846	308,5%	65,7%
Egyéb szolgáltatások értéke	313	35	50	16,0%	142,9%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	6 457	3 752	7 514	116,4%	200,3%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	26 270	64 048	44 220	168,3%	69,0%
Béreköltség	15 093	20 355	20 995	139,1%	103,1%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 939	1 102	975	50,3%	88,4%
Bérfelrakások	4 481	4 696	4 614	103,0%	98,3%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	21 513	26 153	26 584	123,6%	101,6%
Értékcsökkenési leírás	400	1 485	1 503	375,8%	101,2%
Egyéb ráfordítások	0	1 331	1 044		78,4%
Központi irányítási költség	21 706	20 341	15 059	69,4%	74,0%
Üzemi tevékenység eredménye	-25 898	-8 899	-16 725	64,6%	187,9%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2018. év TERV

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. év TERV	Index % 2018 év / 2016. év	Index % 2018 év / 2017. év
Társasházkezelésből származó bevétel	21 037	20 106	20 900	99,3%	103,9%
Egyéb bevétel		643			
Bevételek összesen	21 037	20 749	20 900	99,3%	100,7%
Anyagköltség	0	182	140		76,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 500	4 386	4 500	100,0%	102,6%
Egyéb szolgáltatások értéke	0		0	0,0%	0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0		0	0,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	4 500	4 568	4 640	103,1%	101,6%
Béreköltség	13 000	12 259	13 415	103,2%	109,4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	550	834	1 226	222,9%	147,0%
Bérráfordítások	3 100	2 821	3 075	99,2%	109,0%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	16 650	15 914	17 716	106,4%	111,3%
Értékcsökkenési leírás	200	175	175	87,5%	100,0%
Egyéb ráfordítások	0	166	200		120,5%
Központi irányítási költség	2 600	4 778	5 237	201,4%	109,6%
Üzemi tevékenység eredménye	-2 913	-4 852	-7 068	242,63%	145,67%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
TÉGLÁS U. 5. SZÁM ALATTI

2018. év TERV

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év TÉNY	2017. év TÉNY	2018. év TERV	Index % 2018 év / 2016. év	Index % 2018 év / 2017. év
Lakásbérleményből származó bevétele	18 794	21 436	21 500	114,40%	100,30%
Üzemeltetési díj árbevétele	3 671	4 858	4 920	134,02%	101,28%
Fűtés- meleg víz szolgáltatásból származó bevétele	3 835	4 987	5 000	130,38%	100,26%
Parkoló díjból származó bevétele	498	404	500	100,40%	123,76%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	26 798	31 685	31 920	119,11%	100,74%
Bérlőkijelölési jog értékesítéséből származó bevétele	10 000	15 000	15 000	150,00%	100,00%
Egyéb tevékenység bevétele összesen	10 000	15 000	15 000	150,00%	100,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	6 449	0	18 000	279,11%	
Anyagköltség	4 574	6 617	7 945	173,70%	120,07%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 982	3 347	3 400	114,02%	101,58%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 904	435	480	25,21%	110,34%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0		0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	9 460	10 399	11 825	125,00%	113,71%
Béreköltség	7 024	4 029	5 853	83,33%	145,27%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	287	248	544	189,55%	219,35%
Bérráulékok	1 890	1 006	1 343	71,06%	133,50%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	9 201	5 283	7 740	84,12%	146,51%
Értékcsökkenési leírás	8 749	10 413	11 500	131,44%	110,44%
Egyéb ráfordítások	0	0	0	0,00%	0,00%
Központi irányítási költség	3 961	6 036	7 220	182,28%	119,62%
Üzemi tevékenység eredménye	11 876	14 554	26 635	224,28%	183,01%

Lakások megoszlása, 2018. évi lakbér bevétele TERV

Megnevezés	Darabszám	Tervezett lakbér bevétel megoszlása E Ft-ban
SZOCIÁLIS ALAPON BÉRBE ADHATÓ LAKÁSOK		
Összkomfortos lakások	147	33499
Kiemelt belvárosi övezet	1	0
I. övezet	36	5496
II. övezet	110	28003
Komfortos lakások	344	40491
Kiemelt belvárosi övezet	30	6065
Belvárosi nyugdíjasházi lakások	88	3233
Műkerti bérlakás	4	307
I. övezet	60	9929
II. övezet	162	20957
Félkomfortos lakások	24	1655
Kiemelt belvárosi övezet	2	195
I. övezet	10	680
II. övezet	12	780
Komfort nélküli lakások	84	3115
Kiemelt belvárosi övezet	1	0
I. övezet	32	953
II. övezet	51	2162
Összesen	599	78760
KÖLTSÉGELVEN BÉRBE ADHATÓ LAKÁSOK		
Szobabérleti lakások	374	63662
ebből:		
Petőfi S. u. 18-20.	42	7250
Széchenyi sétány 4.	176	20365
Mátis Kálmán utca, Rávány tér	138	33905
Egyéb elszórt	18	2142
Fiatal Házasként Otthona	34	10895
Művészvilla, műteremlakás	13	6039
Közérdekű célra fenntartott	6	3278
Költségalapú (kivéve: Homokbánya)	109	5082
ebből:		
Petőfi S. u. 18-20.	83	2619
Szétszórt	26	2463
Összesen	536	88956
BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGGAL ÉRINTETT ELSZÓRTAN ELHELYEZKEDŐ LAKÁSOK		
Összkomfortos	28	8510
Bérlőkijelölési joggal érintett I. övezeti	9	2715
Bérlőkijelölési joggal érintett II. övezeti	19	5795
Komfortos	15	3984
Bérlőkijelölési joggal érintett kiemelt belvárosi övezet	1	
Bérlőkijelölési joggal érintett műkerti bérlakás	5	
Bérlőkijelölési joggal érintett II. övezeti	9	3984
Összesen	43	12494
Szociális alapon bérbe adható + költségalapon bérbe adható + bérlőkijelölési joggal érintett elszórtan elhelyezkedő lakások összesen	1178	180210

Könyvvizsgálói vélemény
a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**
(6000. Kecskemét, Csányi János krt. 14.) Cg. 03-09-102506
2018. évi üzleti tervéhez

1. A társaság **2018. évi üzleti tervének** - melynek **mérleg főösszege 2.177.869 Eft, árbevétele 800.251 Eft, adózás utáni eredménye 8.918 Eft, a várható saját tőke 1.320.613 Eft** - véleményezésére választott könyvvizsgálói minőségben került sor.

2. **Az üzleti terv** bevételi és költség számítása a 2018. évi gazdálkodás várható bevételeit, költségeit és eredményét lényeges negatív bizonytalanság nélkül, óvatos becsléssel tartalmazza.

Ágazati kimutatásaiban foglalt számításai alátámasztottak, nincsenek ellentmondásban 2017. évi beszámolójának tényadataival, és beszámolójának könyvvizsgálata során szerzett ismereteimmel sem.

Szöveges értékelésében megfelelően kitér a gazdálkodását befolyásoló jelentősebb tényezőkre.

A várható eredmény az intézménykarbantartás előre nem látható eseti megrendeléseit, annak bevétel – ráfordítás hatását nem 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. Tervében számol a Mátis u 10. ingatlan apportjával (218,7 Mft) és a Máltai Szeretetszolgálat javára tervezett 21,9 M Ft-os apport értékkel is, illetve az ezekhez kapcsolódó beruházások számszerű hatásait részletesen ismerteti.

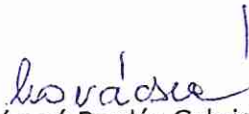
A lakásárazatnál 2018. augusztustól 5 % lakbér emelést tervez.

4. A passzív időbeli elhatárolásokban azokat a halasztott bevételeket és támogatási összegeket szerepelteti, amelyet majd a felmerülő költségek arányában számol el bevételében.

Mivel a fenti vizsgálat a Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok alapján nem minősül könyvvizgálatnak, 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, 2018. június


Kovácsné Bordás Gabriella
könyvvizsgáló

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Kivonat


a KIK-FOR Kft.-nél 2018. június 14-én megtartott
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

18/2018. (VI.14) sz. FB-határozat:

A Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2018. évi Üzleti tervét az alábbi adatokkal egyhangúlag, 5 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

Befektetett eszközök	1 997 008 E Ft
Forgóeszközök	166 050 E Ft
Aktív időbeli elhatárolások	14 811 E Ft
Saját tőke	1 320 613 E Ft
Céltartalékok	0 E Ft
Kötelezettségek	425 230 E Ft
Passzív időbeli elhatárolások	432 026 E Ft
Mérlegfőösszeg	2 177 869 E Ft
Adózás előtti eredmény	12 818 E Ft
Adózott eredmény	8 918 E Ft

Az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság – az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve – megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2018. évi Üzleti tervét és megállapította, hogy az a vonatkozó jogszabályok által előírt alaki, tartalmi és formai követelményeknek megfelelően került összeállításra. A mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és az ágazati terv a számviteli törvény előírásai szerint teljes részletességgel, áttekinthetően mutatja be a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetét, ezekről megbízható és valós képet ad.


Pásztai András
elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:

dr. Brúszel László
elnök helyettes

