



Cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

Adószám: 11031600-2-03

Statisztikai számjel: 11031600 6820 113 03

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

## Vezetői összefoglaló a 2016. évi pénzügyi és szakmai beszámolóhoz

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

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

A Kft. 2016. évben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit.

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

Kiemelt fejlesztések, karbantartási feladatok:

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

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

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

A gazdálkodást több tényező befolyásolta:

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

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

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

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

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

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

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 137 366 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 128 262 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik. További kötelezettség a KMJV

Önkormányzata által nyújtott támogatás a lakásgazdálkodási tevékenység közszolgáltatási szerződés keretében történő ellátásához, melynek mértéke 51 189 E Ft, lezárására a pénzügyi elszámolást követően kerül sor.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózási adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 15 féle adó címen mintegy 334 581 E Ft-ot fizet be a központi költségvetésbe, míg a befizetett helyi adó összege 20 363 E Ft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kecskemét, 2017. február 28.

**KIK-FOR**  
INGATLANKEZELŐ  
ÉS FÜGGŐGALMAZÓ KFT.  
5000 Kiskőrös, Csányi J. krt. 14.  
*Minda Imre László*  
Minda Imre László  
ügyvezető igazgató



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

2016. éves mérleg

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015. év	Előző év(ek) korrekciója	2016. év	Index % bázishoz
a	b	c	d	e	f
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 18. sorok)</b>	<b>1 409 651</b>		<b>1 437 281</b>	<b>102,0%</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)</b>	<b>2 524</b>		<b>2 197</b>	<b>87,0%</b>
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	Vagyoni értékű jogok	2 524		2 197	87,0%
06.	Szellemi termékek				
07.	Üzleti vagy cégérték				
08.	Immateriális javakra adott előlegek				
09.	Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 17. sorok)</b>	<b>1 394 498</b>		<b>1 422 638</b>	<b>102,0%</b>
11.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 185 650		1 382 357	116,6%
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 899		10 322	86,7%
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 639		11 480	98,6%
14.	Tenyészállatok				
15.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	185 310		12 888	7,0%
16.	Beruházásokra adott előlegek			5 591	
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. - 28. sorok)</b>	<b>12 629</b>		<b>12 446</b>	<b>98,6%</b>
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész.-i viszonyban álló váll.-ban				
23.	Egyéb tartós részesedés	12 300		12 300	100,0%
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész.-i viszonyban álló váll.-ban				
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	329		146	44,4%
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	<b>B. Forgóeszközök (30. + 37. + 46. + 53. sorok)</b>	<b>331 044</b>		<b>325 186</b>	<b>98,2%</b>
30.	<b>I. KÉSZLETEK (30. - 35. sorok)</b>	<b>85 360</b>		<b>47 516</b>	<b>55,7%</b>
31.	Anyagok	56 846		39 669	69,8%
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	28 514		6 518	22,9%
33.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok				
34.	Késztermékek				
35.	Áruk			1 329	
36.	Készletekre adott előlegek				
37.	<b>II. KÖVETELÉSEK (37. - 44. sorok)</b>	<b>153 541</b>		<b>72 544</b>	<b>47,2%</b>
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	146 226		63 500	43,4%
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
40.	Követelések jelentős tulajdoni rész.-i viszonyban lévő váll. szemben				
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben				
42.	Váltókövetelések				
43.	Egyéb követelések	7 315		9 044	123,6%
44.	Követelések értékelési különbözete				
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (46. - 51. sorok)</b>				
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	Egyéb részesedés				
50.	Saját részvények, saját üzletrészek				
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
52.	Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (53. - 54. sorok)</b>	<b>92 143</b>		<b>205 126</b>	<b>222,6%</b>
54.	Pénztár, csekkek	1 218		1 483	121,8%
55.	Bankbetétek	90 925		203 643	224,0%
56.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57 - 59. sorok)</b>	<b>25 276</b>		<b>2 580</b>	<b>10,2%</b>
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	24 804		2 247	9,1%
58.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	472		333	70,6%
59.	Halasztott ráfordítások				
60.	<b>ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01. + 29. + 56. sorok)</b>	<b>1 765 974</b>		<b>1 765 047</b>	<b>99,9%</b>

Kecskemét, 2017. február 28.



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

2016. éves mérleg

MÉRLEG Források (passzívák)

"A" változat

adatok E Ft-ban

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

Kecskemét, 2017. február 28.

KIK-FOR Kft.

KIK-FOR  
 INGATLANKÖZVETELÉSI  
 ÉS FORGALMAZÓ KFT.  
 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.  
 Minda Imre, László  
 ügyvezető igazgató

2016. évi beszámoló



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

Eredménykimutatás 2016. év  
 (Összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

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

KIK-FOR  
 INGATLANKEZELŐ  
 ÉS FORGALMAZÓ KFT.  
 6050 Kecskemét, Csárka István utca 12.  
 7. Miklós Imre László  
 ügyvezető igazgató

Kecskemét, 2017. február 28.

KIK-FOR Kft.

9.

2016. évi beszámoló



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KIK-FOR Kecskeméti Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT tulajdonosainak

### Vélemény

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

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

### A vélemény alapja

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

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

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

### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

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

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

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

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

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

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

#### **A vezetés felelőssége az éves beszámolóért**

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

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

#### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

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

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


- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékokat szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tártásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén

alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékelem az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló figyelek és események valós bemutatása.

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

Kecskemét, 2017. április 26.

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

# J E G Y Z Ő K Ö N Y V

## Kivonat

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

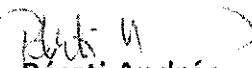
### 4/2017. (IV.19.) sz. FB-határozat:

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2016. évről készített éves beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, 5 igen szavazattal a tulajdonosnak elfogadásra javasolja azzal a kitételrel, hogy a beszámoló tartalma 2016. évi Üzleti terv I. sz. módosítása elfogadását követően válik hatályossá:

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

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

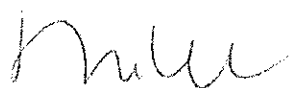
**Felügyelő Bizottság szabálytalanságot nem tapasztalt, megállapította, hogy a Vállalkozás a rábízott vagyonnal a tőle elvárható gondossággal gazdálkodott.**

  
**Pásztai András**

**elnök**

**A jegyzőkönyvi kivonatot**

**hitelesítette:**



**Dr. Brúszel László**

**elnök-helyettes**