

**„KMF” Közép-magyarországi
Fejlesztési Zrt.
2018. december 31-i
éves beszámolója**

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a „KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt. tulajdonosai részére

Vélemény

Elvégeztük a „KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt. („a Társaság”) 2018. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 230 365 ezer Ft, az adózott eredmény -14 623 ezer Ft veszteség-, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. 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”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a „KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt. 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátozott felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátozott felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group-ID-Nr.): 17780711-5-44
Group VAT Nr.: HU1778011

Véleményünk szerint a „KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt. 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a „KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt. 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek 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 közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk 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 véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. április 15.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387



Kékesi Péter
Ügyvezető



Gaál Edmond
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007299

1	1	4	8	0	9	1	8	7	0	2	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	5	3	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1027 Budapest, Kapás u. 6-12.

a vállalkozás címe,

600-6502

telefonszáma

2018. évi

Éves beszámoló

Keltezés: 2019. április 15.

Sík Richárd
Vezérigazgató

Megnevezés		2017.12.31	2018.12.31
(a)		(b)	(c)
1	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (02.+10.+18. sor)	13 852	75 000
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	0	0
3	Alapítás - átszervezés aktivált értéke	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0
6	Szellemi termékek	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	243	0
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	243	0
14	Tenyészállatok	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	13 609	75 000
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	75 000
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	0	0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	13 609	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
29	B. FORGÓESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53. sor)	80 828	155 323
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	0
31	Anyagok	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
34	Késztermékek	0	0
35	Áruk	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	13 896	121 621
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	527	0
39	Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	3 172	0
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
42	Váltókövetelések	0	0
43	Egyéb követelések	10 197	121 621
44	Követelések értékelési különbözete	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	66 932	33 702
54	Pénztár, csekkek	0	0
55	Bankbetétek	66 932	33 702
56	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	246	42
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	246	42
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0
59	Halasztott ráfordítások	0	0
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	94 926	230 365

Megnevezés		2017.12.31	2018.12.31
(a)		(b)	(c)
61	D. SAJÁT TŐKE (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	93 295	78 672
62	Jegyzett tőke	50 000	50 000
63	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0
64	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
65	Tőketartalék	220 099	220 099
66	Eredménytartalék	-167 587	-176 804
67	Lekötött tartalék	0	0
68	Értékelési tartalék	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
71	Adózott eredmény	-9 217	-14 623
72	E. CÉLTARTALÉKOK (73.-75. sorok)	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0
76	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92. sor)	1 322	151 005
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. Sorok)	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	0	150 000
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
84	Átváltoztatható kötvények	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	150 000
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93. és 95.-104. sorok)	1 322	1 005
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
94	Ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0
96	Vevőtől kapott előlegek	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	378	483
98	Váltótartozások	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	120	70
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	824	452
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106.-108. sorok)	309	688
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	309	688
108	Halasztott bevételek	0	0
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	94 926	230 365

Sík Richárd
Vezérigazgató

	Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01- 2018.12.31.
	(a)	(b)	(c)
	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0
	Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0
	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
III.	Egyéb bevételek	245	8
	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
	Anyagköltség	42	31
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 486	5 371
	Egyéb szolgáltatások értéke	256	416
	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
	Eladott szolgáltatások értéke	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	5 784	5 818
	Béreköltség	3 600	4 500
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0
	Béjárulékok	783	926
V.	Személyi jellegű ráfordítások	4 383	5 426
VI.	Értékcsökkenési leírás	22	0
VII.	Egyéb ráfordítások	237	3 670
	ebből: értékvesztés	0	3 424
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-10 181	-14 906
	Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	6	0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 486	672
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	110	142
	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0
	ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 492	672
	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	525	388
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	525	388
	Részesedések, értékpapírok bankbetétek értékvesztése	0	0
	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0
	ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	525	388
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	967	284
C.	Adózás előtti eredmény	-9 214	-14 622
X.	Adófizetési kötelezettség	3	1
D.	Adózott eredmény	-9 217	-14 623

Sík Richárd

Vezérigazgató



ÉVES BESZÁMOLÓ

2018.12.31.

Kiegészítő melléklet

Budapest, 2019. április 15.

Sík Richárd
Vezérigazgató



1. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

- *alapításának célja, eddigi története;*

A "KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt. a REGING Rt. (korábbi nevén: Balatoni Regionális Fejlesztési Rt.) és a Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Kft. (BAF Kft.) átalakulásával jött létre, melynek során a BAF Kft. beolvadt a REGING Rt-be. A beolvadással létrejött társaság, a Központi Regionális Fejlesztési Zrt. cégbírósági bejegyzése 2006. január 6-án történt meg.

- *teljes és rövidített nevének, székhelyének, telephelyeinek, működési formájának ismertetése;*

- Teljes neve: REGING Regionális Ingatlanfejlesztő Részvénytársaság (2003.05.16-2006.01.06.)

Központi Regionális Fejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (2006.01.06-2009.12.31-ig)

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (2010.01.01-től)

- Rövidített neve: REGING Rt. (2003.05.16.-2006.01.06-ig)
Központi Zrt. (2006.01.06-től -2009.12.31.)
KMF Zrt (2010. 01.01-től)
- Székhelye: 1027 Budapest, Kapás u. 6-12.
- Működési területe: Magyarország egész területe
- Vezető tisztségviselői

Vezérigazgató: Sík Richárd (2016.06.11.-től -)
(2461 Tárnok, Ilona u. 36.)

Floidl Csaba (2015.07.01.-től-2016.06.10.-ig)
(2094 Nagykovácsi, Kolozsvár u. 26.)

A Társaság igazgatóságát az Alapító 2/2008.(08.28.) sz. Alapító határozata megszüntette.

Felügyelő Bizottság tagjai 2018.12.31-én:

Dr. Csernák Endre elnök

Tóth Éva

Dr. Kovács Alexandra

- *piaci pozíciójának, piaci céljainak bemutatása*

A Társaságnak kizárólag névre szóló, dematerializált úton előállított, törzsrészesvényei vannak.



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2017. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

A beolvadással történő átalakulás Cégbírósi bejegyzésére 2006. január 6-án került sor. Ezen időponttól a Társaság jegyzett tőkéjét és tulajdonosi szerkezetét az alábbi táblázat szemlélteti:

Ssz.	Részvényesek	Cím	Vagyoni hányad %	Részvény ellenérték eFt	100 000 eFt- os	10 000 eFt- os	1 000 eFt- os	100 eFt- os	10 eFt- os	Részvény- névérték ezer Ft- ban
1	Regionális Fejlesztési Holding Rt.	1085 Budapest, Baross u. 22-26.	99,95%	1 099 480	10	9	9	4	8	1 099 480
2	Észak-kelet Magyarországi Regionális Fejlesztési Zrt	4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 1- 3.	0,05%	520				5	2	520
	Összesen:		100,00%	1 100 000						1 100 000

A Társaság Északkelet-Magyarországi Regionális Fejlesztési Zrt. tulajdonába került részvényeket a Regionális Fejlesztési Holding Zrt megvásárolta. A Regionális Fejlesztési Holding Zrt 2/2007(09.14.) sz. Alapítói határozattal elfogadta a társaság Alapító Okiratát, s ennek megfelelően a társaság jegyzett tőkéje és tulajdoni szerkezete 2007.11.15-től az alábbi táblázat szerint módosult:

Ssz.	Részvényesek	cím	Vagyoni hányad %	Részvény ellenérték eFt	100 000 eFt-os	10 000 eFt- os	1 000 eFt- os	100 eFt- os	10 eFt- os	Részvény- névérték ezer Ft- ban
1	Regionális Fejlesztési Holding Rt.	1085 Budapest, Baross u. 22-26.	100,00%	1 100 000	10	9	9	9	10	1 100 000
	Összesen:		100,00%	1 100 000						1 100 000

A tulajdonos a 2011. július 21-én meghozott 11/2011. számú alapítói határozatával döntött a társaság alaptőkéjének leszállításáról 1 100 000 eFt-ról 50 000 eFt-ra.

Az alaptőkének fentiek szerinti leszállítására egyrészt a veszteség rendezése, másrészt tőke kivonás miatt került sor. Az alaptőke-leszállítás eredményeként a társaság részvényeinek száma, fajtája és névértéke 5 db 10 000 eFt értékű, névre szóló dematerializált törzsrészvényre módosult.

Az alapítói cél a vállalkozások tőkeösszetételének javítása, a befektetői szemléletű tőkével a fejlesztések megvalósítási biztonságának növelése volt.

Az átalakulás előtt fő tevékenységi körként az ingatlanforgalmazás, -befektetés, -fejlesztés került meghatározásra, a működés pedig Magyarország egész területére kiterjesztésre került.

Az átalakulással egyidejűleg, azaz 2006. január 6-tól a fő tevékenységi kör az üzletviteli tanácsadás.

Egyéb tevékenység a térségfejlesztési folyamatokban való aktív részvétel, továbbá a lehetséges pontokon kapcsolódás a Kormány gazdaságfejlesztési programjának megvalósításához.



Fontos változás következett be a társaság életében 2015-ben:

Az MFB Zrt. 2.0 új működési modelljével kapcsolatos racionalizálási és reorganizációs folyamat kapcsán a tulajdonosi joggyakorló, az MFB Zrt. a 2015.01.07-i M157187 számú levelében kérte a Regionális Fejlesztési Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaságot, hogy átmeneti intézkedésként az üzleti tevékenységét, üzleti döntéseit és kötelezettségvállalását korlátozza, halassza el. Ezen rendelkezést a Holding, az MFB Zrt. utasítására kiterjesztette a cégcsoporthoz tartozó leányvállalatokra is. Az MFB Zrt. a 2015.04.13-án kelt M729411 számú levelében továbbá arról tájékoztatta a Regionális Fejlesztési Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaságot, hogy az MFB Zrt. elviekben egyetért a Társaság és leányvállalatai tevékenységének megszüntetésével, portfóliójának értékesítésével. A fenti utasítások alapján 2015-ben új szerződések megkötésére nem került sor, a beszámolási időszakban a Társaság tevékenysége a folyamatban lévő ügyek pénzügyi elszámolásaival kapcsolatos feladatokra, a portfólió tisztításra és a vagyonelemek értékesítésére korlátozódott.

Társaságunknál a beszámoló aláírására jogosult személy: **Sík Richárd vezérigazgató**

(2471 Tárnok, Ilona utca 36).

A Társaság által a könyvviteli szolgáltatások keretébe tartozó feladatok irányításával megbízott:

MFB Invest Zrt. 1027 Budapest, Kapás u. 6-12. képviseletében

Dr. Guttman György (An.:Kopeczky Terézia, engedélyszám: 003734)

2. SZÁMVITELI POLITIKA

A Társaság a számviteli politikáját az üzleti tevékenység figyelembevételével a számviteli törvényben előírt alapelvek és értékelési módok, az amortizációs elszámolásra és értékvesztésre vonatkozó szabályok és céltartalék-képzési előírások alapján alakította ki a kettős könyvvitel rendszerében.

A Társaság a közzététel szempontjából az ellenőrzés, az önellenőrzés során feltárt jelentős hibá(ka)t lényegesnek tekinti, ha az a mérlegfőösszeg 2%-át meghaladja.

A Társaságot a Regionális Fejlesztési Holding Zrt., mint a Társaság egyszemélyes tulajdonosa a konszolidációba bevonta. A Társaság számlarendjét úgy alakította ki, hogy a konszolidáláshoz szükséges adatok az előírt bontásban és tartalommal rendelkezésre álljanak.

A konszolidált beszámoló a Regionális Fejlesztési Holding Zrt székhelyén tekinthető meg, 1027 Budapest, Kapás utca 6-12. I em.

2.1. A számvitel alapja

Társaság belső információs igényei és a Holding által támasztott követelmények figyelembevételével határozta meg számviteli politikáját.

A csatolt mérleg, az eredmény kimutatás a 2018. évre vonatkozik, a vonatkozó Törvény előírásainak megfelelően készült.

A Társaság a mérlegben szereplő tételek értékelési szabályait a következők szerint rögzítette:



Az immateriális javak, tárgyi eszközök, befektetett pénzügyi eszközök, forgóeszközök és aktív időbeli elhatárolások között kimutatott részesedések, követelések és értékpapírok értékelésénél a számviteli törvény 46-51.§-ban foglaltak és a Társaság értékelési szabályzata alapján jártunk el. Az értékelések, értékvesztések megállapítása a pénzügyi adatok, piaci információk alapján, egyedileg való minősítéssel a Felügyelő Bizottság döntése szerint történt.

2.2. A mérlegkészítés időpontja

A Társaság mérlegforduló napja 2018. december 31.

Mérlegkészítés időpontja 2019. január 31.

A Társaságnál az eredmény kimutatás az összköltség-eljárással megállapított eredményre épül, a mérleg a számviteli törvény 1. sz. melléklete szerinti „A” változatban kerül kimutatásra.

A társaságnak az Alapszabály alapján kötelező könyvvizsgálatot kell végeztetnie az általa kiválasztott, cégbíróságon bejelentett könyvvizsgálóval.

Könyvvizsgáló: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

1103 Budapest, Kőér u. 2/A. C. épület
Gaál Edmond
Reg. száma: 007299

2018. évi könyvvizsgálat díja: 550.000.- Ft + ÁFA.

2.3. Immateriális javak

A mérlegben az immateriális javak értékelése bekerülési értéken történt.

Immateriális javak bekerülési és mérleg értéke:

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni, és a mérlegben a mindenkori nettó értéken kell szerepeltetni. Az eszköz nettó értéke egyenlő az eszköz - a Törvény 47-51. § megfelelő-bekerülési értékével, csökkentve a mérlegkészítésig elszámolt, halmozott értékcsökkenéssel és növelve a visszairások összegével.

Immateriális javak maradványértéke:

A Társaság az immateriális javak tekintetében a terv szerinti értékcsökkenési leírás meghatározásánál maradványértékkel nem számol.

Immateriális javak terv szerinti értékcsökkenése:

Az immateriális javak egyes csoportjainál a terv szerinti értékcsökkenés megállapítása az eszközre egyedileg megállapított hasznos élettartam figyelembevételével történik.

Az immateriális javak egyes csoportjainál irányadó hasznos élettartamok az alábbiak:

szellemi termékek értékét 3-5 év alatt, lineáris módszerrel

vagyon értékű jogokat 3-5 év alatt (a szerződés futamidejének figyelembe vételével), lineáris módszerrel



üzleti vagy cégértéket 5 év alatt, lineáris módszerrel

Az értékcsökkenési leírás módja az évközi, illetve az éves beszámolók igényeinek megfelelő időközönként napra arányosan számított lineáris értékcsökkenés számítás. A számításnál egy évnek 365 napot kell alapul venni.

Az 100 eFt egyedi bekerülési érték alatti vagyoni értékű jogok és szellemi termékek bekerülési értékét beszerzéskor egy összegben kell költségként elszámolni.

Immateriális javak terven felüli értékcsökkenése:

Az immateriális javak értékének tartós lecsökkenése, feleslegessé válása, leltárhiánya, megsemmisülése esetén terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.

Abban az esetben, ha a használatban lévő immateriális javak könyvszerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint a piaci értékük, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.

Terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni, ha a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető.

Az értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az eszköz a mérlegkészítéskor érvényes piaci értéken szerepeljen a mérlegben.

Piaci érték meghatározása során a Társaság az utánpótlási árat veszi figyelembe. Az utánpótlási ár meghatározásakor az adott eszközhöz hasonló minőségű és korú, hasonló jellemzőkkel rendelkező másik eszköz rendelkezésre álló katalógus árát, vagy ismert kereskedelmi árát kell alapul venni.

Amennyiben az immateriális javak könyv szerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai nem, illetve csak részben állnak fenn, a már elszámolt terven felüli értékcsökkenést meg kell szüntetni (vissza kell írni), és az immateriális javakat a piaci értéken, vagy ha a piaci érték magasabb, akkor a terv szerinti értékcsökkenés figyelembevételével meghatározott nettó értéken kell értékelni.

2.4. Tárgyi eszközök

A mérlegben a tárgyi eszközök értékelése bekerülési értéken történt.

Tárgyi eszközök bekerülési és mérleg értéke:

A tárgyi eszközöket bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni, és a mérlegben a mindenkori *nettó értéken* szerepelnek. Ez az érték az eszköz -a Törvény 47-51. §-ának megfelelő- bekerülési értéke, csökkentve a mérlegkészítésig elszámolt, halmozott értékcsökkenéssel és növelve a terven felüli értékcsökkenés visszairásának összegével.

Tárgyi eszközök terv szerinti értékcsökkenése:

A tárgyi eszközök egyes csoportjainál a Társaság a tervezett használati idők alapján a következő mértékű amortizációkat számolja el:

	Écs kulcs (%)	Hasznos élettartam év
Épületek:		
- hosszú élettartamú	2 %	50
- közepes élettartamú	3 %	33
- rövid élettartamú	6 %	17



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2017. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

Bérbe adott ingatlanok (bérleti szerződés szerint)	5-10 %	20-10
rövidtávra bérbe adott ingatlanok		
(tervezett használat időszakát figyelembe véve)	50-99 %	1-2
Termelőeszközök	14,5 %	7
Gyártóeszközök	14,5 %	7
Irodai berendezések	14,5 %	7
Számítógépek	33 %	3
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5 %	7
Járművek	33 %	3
Bérbe adott eszközök (bérleti szerződés szerint)	10-33 %	3-10

Az 100e Ft egyedi bekerülési érték alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét beszerzéskor egy összegben kell költségként elszámolni.

Tárgyi eszközök maradványértékének meghatározása:

A Társaság az általa követett általános politika szerint, amennyiben valamely eszközre a Társaság által az aktiváláskor meghatározott várható hasznos élettartam megegyezik a műszakilag indokolt használhatósági időtartammal, illetve abban az esetben, ha az eszköz várható maradványértéke nem jelentős, akkor az adott eszközre nulla maradványértékkel számol.

Ennek alapján a Társaság a beszerzett immateriális javakra, irodai és egyéb berendezésekre, felszerelésekre, valamint számítástechnikai eszközökre, figyelembe véve azok korlátozott értékesíthetőségét is, maradványértéket nem határoz meg.

A beszerzett személygépkocsikat a Társaság várhatóan 5 évig használja, majd ezt követően a gépkocsikat értékesíti, ezért a Társaság a személygépkocsik maradványértékét a bekerülési érték 10 %-ában határozza meg, és az így kiszámított maradványértéket minden esetben jelentősnek minősíti.

Tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése:

Terven felüli értékcsökkenést a Társaság a Törvény 53. §-ának megfelelően számolja el.

A tárgyi eszközök (beruházás is) értékének tartós lecsökkenése, feleslegessé válása, leltárihiánya, megsemmisülése esetén terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.

Abban az esetben, ha a használatban lévő tárgyi eszköz (beruházás kivételével) könyvszerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint a piaci érték, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti különbséget szempontjából tartós és jelentősen eltérés fogalmának meghatározását a „III. Számviteli politikában minősítést igénylő kérdések” című fejezet 8. pontja tartalmazza.

Az értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az eszköz a mérlegkészítéskor érvényes piaci értéken szerepeljen a mérlegben.

Piaci érték meghatározása során – az ingatlanok kivételével – a Társaság a terv szerinti értékcsökkentéssel csökkentett utánpótlási árat veszi figyelembe.



Amennyiben a tárgyi eszközök könyv szerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai nem, illetve csak részben állnak fenn, a már elszámolt terven felüli értékcsökkenést meg kell szüntetni (vissza kell írni), és a tárgyi eszközöket a piaci értéken, vagy ha a piaci érték magasabb, akkor a terv szerinti értékcsökkenés figyelembevételével meghatározott nettó értéken kell értékelni.

2.5. Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközök között a mérlegben azokat az eszközöket (részeseadás, értékpapír, adott kölcsön) kell kimutatni, amelyeket a Társaság azzal a céllal fektetett be más vállalkozónál, adott át más vállalkozónak, hogy ott tartós jövedelemre (osztalékra, illetve kamatra) tegyen szert, vagy befolyásolási, irányítási, ellenőrzési lehetőséget érjen el.

A befektetett pénzügyi eszközök közé tételesen az alábbiak tartoznak:

1. Gazdasági társaságban tulajdoni részesedést jelentő tartós befektetések
2. Tartósan adott kölcsönök
3. Hosszú lejáratú bankbetétek

A részesedéseknél értékvesztést kell elszámolni, ha a piaci érték tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt marad. Ha a részesedés mérlegkészítéskor ismert piaci értéke jelentősen és tartósan magasabb a könyv szerinti értéknél, akkor a korábban elszámolt értékvesztést visszaírással csökkenteni kell, maximum a korábban elszámolt értékvesztés összegéig. (Sztv. 54.§ (3))

A befektetés piaci értékének megállapításakor figyelembe kell venni

- folyamatosan működő gazdasági társaságnál a tartós piaci megítélést, a piaci megítélés tendenciáját (tőzsdén jegyzett társaság esetén a befektetés felhalmozott osztalékkal csökkentett tőzsdei árfolyamát, tőzsdén nem jegyzett vállalkozás esetén a gazdasági társaság saját tőkéje és jegyzett tőkéje, illetve a befektetés könyv szerinti értéke és névértéke arányát),
- megszűnő gazdasági társaságnál a várható megtérülés összegét.

Folyamatosan működő tőzsdén jegyzett gazdasági társaságokban lévő befektetések értékvesztésének elszámolásakor, a mérlegkészítés napján érvényes, felhalmozott osztalékkal csökkentett záró tőzsdei árfolyamot kell alapul venni.

A folyamatosan működő tőzsdén nem jegyzett gazdasági társaságokban lévő tulajdoni részesedések értékvesztésének megállapítása az alábbi képlet szerint történik:

$$(\text{Befektetés mérleg fordulónapi saját tőkéje} / \text{Befektetés mérleg fordulónapi jegyzett tőkéje}) \times \text{Befektetésben való, mérleg fordulónapon meglévő tulajdoni részesedés névértéke}$$

A mérleg szerinti saját tőke meghatározásakor a várható könyv szerinti érték, és az eszközök-kötelezettségek alul vagy felül értékelésének figyelembe vételével történik.

A képlet szerint meghatározott értéket hasonlítani kell az adott befektetésnek az értékelés időpontjában ismert könyv szerinti értékéhez. Amennyiben a képlet alapján meghatározott érték és az értékelés időpontja szerinti könyv szerinti érték jelentősen és tartósan eltér egymástól, akkor a részesedést a fenti képlet alapján meghatározott értékben kell kimutatni a mérlegben, és a különbözetet értékvesztésként kell elszámolni.

A hitelviszonyt megtestesítő, egy évnél hosszabb lejáratú értékpapírnál értékvesztést kell elszámolni, ha az értékpapír könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb a piaci értéknél.



Amennyiben az értékpapírt nem jegyzi a tőzsdén, abban az esetben az értékpapír kibocsátójának piaci megítélése (annak tendenciája) alapján kell dönteni. Figyelembe kell venni, hogy a kibocsátó a lejáratkor, a beváltáskor a névértéket (és a felhalmozott kamatot) várhatóan milyen arányban fizeti meg.

Tartósan adott kölcsönként kell kimutatni részletre történő eszköz értékesítés esetén az eladási ár azon részét, melyet az értékesítésről szóló szerződésben szereplő fizetési ütemezés alapján, a mérleg fordulónapot követő egy éven túl köteles az adós megtéríteni. A tartósan adott kölcsön összege csak az eszköz vételárának egy éven túl esedékes részleteit tartalmazza. Az egy éven belül esedékes részletek összegét a vevőkkel szembeni követelés soron kell kimutatni. Nem tartozik a tartósan adott kölcsön összegébe a részletekben történő megfizetés miatt felszámítandó kamat összege.

A tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban, vagy egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban sor tartalmazza a befektetésként kimutatott gazdasági társaságoknak hosszú lejáratra adott tagi hitelek összegét. A tagi hitel egy éven belül esedékes összegét a rövid lejáratú követelések között, a Követelések kapcsolt/egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben soron kell kimutatni az éves beszámolóban. A tagi hitel nyújtásáról szóló szerződés alapján járó kamat tárgyévre jutó összegét a Pénzügyi műveletek bevételei között, mint Befektetett pénzügyi eszköz kamatát kell elszámolni.

A tartósan adott kölcsönök értékelése a követelések értékelésénél leírtak szerint történik. Az értékvesztés elszámolásánál az adós minősítése alapján várható megtérülés összegét kell alapul venni.

2.6. Követelések

A belföldi követelések értékelése a könyv szerinti értéken történt. A külföldi pénzügyi értékre szóló követelések a mérlegben az MNB által közzétett, a szerződés szerinti teljesítés napján érvényes deviza árfolyamon kell kimutatni akkor, ha az adott deviza árfolyama nem csökkent, és a pénzügyi teljesítés a mérlegkészítés időpontjáig nem történt meg.

Ha a követelés pénzügyi teljesítése a mérlegkészítés időpontjáig nem történt meg és a deviza árfolyama - az év utolsó napján érvényes árfolyam szerint – csökken, a külföldi pénzügyi értékre szóló követelést az MNB által közzétett, az év utolsó napján érvényes deviza árfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben szerepeltetni.

Ha a követelés pénzügyi teljesítése a mérlegkészítés időpontjáig megtörtént, a külföldi pénzügyi értékre szóló követelést az MNB által közzétett, a pénzügyi teljesítés alapján érvényes devizavételi árfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegbe felvenni.

2.7. Kötelezettségek

A kötelezettségek értékelése a mérlegben könyvszerinti értéken szerepel.

A külföldi kötelezettségeket (importszoolgáltatás) forintértékét az MNB által közzétett, a szerződés szerinti teljesítés napján érvényes deviza árfolyama alapján kell meghatározni, ha a deviza árfolyama nem változott vagy csökkent és a tartozás törlesztése a mérlegkészítés időpontjáig nem történt meg.

Ha a tartozás kiegyenlítése a mérlegkészítés időpontjáig nem történt meg, és a deviza árfolyama emelkedett, a külföldi pénzügyi értékre szóló tartozást az MNB által közzétett, az év utolsó napján érvényes deviza árfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegbe felvenni.



Ha a tartozás törlesztése a mérlegkészítés időpontjáig megtörtént, akkor a tartozást a pénzügyi teljesítés napján érvényes az MNB által közzétett deviza árfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben szerepeltetni.

3. Pénzügyi helyzet és likviditás

A Társaság pénzügyi helyzetét és likviditását 2017. december 31-én az alábbi pénzügyi mutatók szemléltetik.

Pénzügyi mutatók	2017.12.31	2018.12.31
Tartósan befektetett eszközök aránya (Befektetett eszközök/Eszközök összesen)	14,59%	32,56%
Befektetett eszközök fedezettsége (Saját tőke/Befektetett eszközök)	673,51%	104,90%
Forgóeszközök aránya (Forgóeszközök/Eszközök összesen)	85,15%	67,42%
Saját tőke aránya (Saját tőke/Források összesen)	98,28%	34,15%
Vagyonarányos adózott eredmény (Adózott eredmény/Saját tőke)	-9,88%	-18,59%
Likviditási gyorsráta (Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek)	50,63	33,53
Rövid távú likviditás (Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek)	61,14	154,55
Rövid-távú eladósodottság mértéke (Rövid lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	1,39%	0,44%
Eladósodottság mértéke (Összes kötelezettség/Források összesen)	1,39%	65,55%



4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Eszközök:

1. Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenési leírásának alakulása

a. Bruttó érték

adatok eFt-ban

Megnevezés	Bruttó érték Nyitó 2018.01.01	Növekedés	Csökkenés	Bruttó érték Záró 2018.12.31
Immateriális javak	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	356	0	243	113
Földterület	0	0	0	0
Épületek - idegen ingatl. végzett beruházások	113	0	0	113
Ingatlanok	0	0	0	0
Ingatlanhoz kapcs.műszaki gépek,berend.	0	0	0	0
Egyéb járművek	0	0	0	0
Irodai bútorok	0	0	0	0
Számítás és ügyv. tech. eszk. - saját	0	0	0	0
Híradástechnikai eszk.- támogatásból	0	0	0	0
Egyéb irodai és ügyviteli eszk.	0	0	0	0
Képzőművészeti alkotások	243	0	243	0
100 eFt alatti irodai, igazgatási berend.f	0	0	0	0
Mindösszesen:	356	0	243	113



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2017. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

b. Értékcsökkenés

adatok eFt-ban

Megnevezés	ÉCS nyitó érték 2018.01.01	Növekedés	Csökkenés	ÉCS záró érték 2018.12.31
Immateriális javak	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	113	0	0	113
Földterület*	0	0	0	0
Épületek - idegen ingatl. végzett beruházások	113	0	0	113
Ingatlanok	0	0	0	0
Ingatlanhoz kapcs.műszaki gépek,berend.	0	0	0	0
Egyéb járművek	0	0	0	0
Irodai bútorok	0	0	0	0
Számítás és ügyv. tech. eszk. - saját	0	0	0	0
Híradástechnikai eszk.- támogatásból	0	0	0	0
Egyéb irodai és ügyviteli eszk.	0	0	0	0
Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0
100 eFt alatti irodai, igazgatási berend.f	0	0	0	0
Mindösszesen:	113	0	0	113

*terven felüli értékcsökkenés



c. Nettó érték

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nettó érték Nyitó 2018.01.01	Növekedés	Csökkenés	Nettó érték Záró 2018.12.31
Immateriális javak	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	243	0	243	0
Földterület	0	0	0	0
Épületek - idegen ingatl. végzett beruházások	0	0	0	0
Ingtatlanok	0	0	0	0
Ingtalanhoz kapcs.műszaki gépek,berend.	0	0	0	0
Egyéb járművek	0	0	0	0
Irodai bútorok	0	0	0	0
Számítás és ügyv. tech. eszk. - saját	0	0	0	0
Híradástechnikai eszk.- támogatásból	0	0	0	0
Egyéb irodai és ügyviteli eszk.	0	0	0	0
Képzőművészeti alkotások	243	0	243	0
100 eFt alatti irodai, igazgatási berend.f	0	0	0	0
Mindösszesen:	243	0	243	0



4.1.1. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság részesedéseinek az azonosító adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Társaság neve	Társaság adószáma	Társaság székhelye	A projekt társaság jegyzett tőkéje (2018.12.31 (eFt))	Befektetés összege (eFt)	Tulajdoni hányad (%)	Szavazati arány (%)
Tisztatavi-IBSZ. Ingatlan Beruházó és Szolgáltató Kft.	13268934-2-10	3384 Kisköre, Platánsor u. 56.	10 000	184 824	100,0%	100,00%
Mészköbánya Zrt.	13268934-2-10	2096 Üröm, Fő u. 1.	5 263	75 000	5,0%	szavazat-elsőbbbségi jog

Részesedések bruttó értéke 2018. évben

adatok eFt-ban

Megnevezés	Bruttó érték Nyitó 2018.01.01	Növekedés	Csökkenés	Bruttó érték Záró 2018.12.31
Összesen:	184 824	75 000	0	259 824

Részesedések értékvesztése 2018. évben

adatok eFt-ban

Megnevezés	ÉV nyitó érték 2018.01.01	Növekedés	Csökkenés	ÉV záró érték 2018.12.31
Összesen:	184 824	0	0	184 824

Részesedések nettó értéke 2018. évben

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nettó érték Nyitó 2018.01.01	Növekedés	Csökkenés	Nettó érték Záró 2018.12.31
Összesen:	0	75 000	0	75 000



Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban

adatok eFt-ban

Adós megnevezése	Bruttó követelés 2018.12.31	2018.12.31-ig elszámolt értékvesztés	Nettó követelés 2018.12.31
Összesen:	0	0	0

Egyéb tartósan adott kölcsön

adatok eFt-ban

Adós megnevezése	Bruttó követelés 2018.12.31	2018.12.31-ig elszámolt értékvesztés	Nettó követelés 2018.12.31
Összesen:	0	0	0

4.1.2. Készletek

Készletek bruttó értéke:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó bruttó érték 2018.01.01	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó érték 2018.12.31
Áruk	0		0	0
Közvetített szolgáltatások	0		0	0
Készletekre adott előlegek	0		0	0
Összesen:	0		0	0

Készletek értékvesztése:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Értékvesztés nyitó állománya 2018.01.01	Növekedés	Csökkenés	Értékvesztés záró állománya 2018.12.31
Áruk	0	0	0	0
Közvetített szolgáltatások				
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0
Összesen:	0	0	0	0



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2017. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

Készletek nettó értéke:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó nettó érték 2018.01.01	Növekedés	Csökkenés	Záró nettó érték 2018.12.31
Áruk	0	0	0	0
Közvetített szolgáltatások	0	0	0	0
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0
Összesen:	0	0	0	0

4.1.3. Követelések

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból

adatok eFt-ban

Megnevezés	2018			
	Bruttó érték 2018.12.31.	Értékvesztés 2018.12.31-ig	Értékvesztés 2018-ben	Könyv szerinti érték 2018.12.31.
Összesen:	0	0	0	0

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben:

a. tagi kölcsön és kamat :

Megnevezés	Bruttó érték 2018.12.31. (eFt)	Értékvesztés 2018.12.31-ig elszámolt (eFt)	2018. évben elszámolt értékvesztés (eFt)	Nettó érték 2018.12.31 (eFt)
Összesen:	7 424	7 424	3 424	0

4.1.4. Egyéb követelések

Megnevezés	2017.12.31	2018.12.31
Innovációs járulék	59	59
Áfa	8 677	10 120
Társasági adó	0	38
Önkormányzati adók	404	404
Adott kölcsön	0	2 497
NAV illeték	914	421
Önkéntes nyugdíj és egészségpénztár	23	23
Budafilter 94 Kft. „f.a.” ajánlati biztosíték	0	7 938
Budafilter 94 Kft. „f.a.” engedményezett követelés	0	100 000
Egyéb	120	121
Összesen:	10 197	121 621



4.1.5. Pénzeszközök

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017.12.31	2018.12.31
Pénztár	0	0
Valuta pénztár	0	0
Illetékbélyeg	0	0
Bankbetétek:		
Folyószámlák	16 932	33 702
Lekötött betétek	50 000	0
Összesen:	66 932	33 702

4.1.6. Aktív időbeli elhatárolások

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017.12.31	2018.12.31
Továbbszámlázandó szolgáltatások	0	0
Lekötött pénzeszközök kamata	0	0
Elhatárolt tagi kölcsön kamat	246	42
Egyéb	0	0
Összesen:	246	42

4.2. Források:

4.2.1. Saját tőke

adatok eFt-ban

	2017.12.31	Adózott eredmény átvezetés e	Pótbefizetés Központi Integrátor Kft-nek	Adózott eredmény	2018.12.31
Jegyzett tőke	50 000				50 000
Tőketartalék	220 099				220 099
Eredménytartalék	-167 587	-9 217			-176 804
Adózott eredmény	-9 217	9 217		-14 623	-14 623
Összesen:	93 295	0		-14 623	78 672

4.2.2. Céltartalékok

A vállalkozás 2017-ben nem képzett céltartalékot.



4.2.3. Kötelezettségek

4.2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

	2017.12.31	2018.12.31
Regionális Fejlesztési Holding Zrt-től kapott tagi kölcsön	0	150 000

4.2.3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

	2017.12.31	2018.12.31
Vevőktől kapott előlegek:	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítói számlák)	378	483
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	120	70
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	824	452
Mindösszesen:	1 322	1 005

4.2.3.3. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017.12.31	2018.12.31
Fizetendő SZJA	14	10
EHO elszámolási számla	1	0
Szakképzési hozzájárulás elszámolási számla	21	5
Egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	96	26
Nyugdíjjárulék fizetési kötelezettség	111	37
Szociális hozzájárulási kötelezettség	329	72
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	0	0
Innovációs járulék fizetési kötelezettség	0	0
Társasági adó fizetési kötelezettség	7	0
Jövedelemelszámolási számla	245	302
Összesen:	824	452



4.2.4. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.12.31
Áram díj	0	0
12. havi bankköltség	9	0
Telefon ktg	0	0
Könyvvizsgálói díj	275	275
Ügyvédi díj	0	0
Takarítás	0	0
Továbbszámlázandó szolgáltatások költségei	0	0
Fizetendő kölcsön kamata	0	388
Egyebek (könyvelés, bérszámfejtés, stb.)	25	25
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	309	688

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Értékesítés nettó árbevétele

A tétel megnevezése	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Pályázatírás, projektmenedzsment	0	0
Áruk értékesítése	0	0
MFB KÖHI hitelbírálati díj, közvetítői jutalék	0	0
MFB közvetítői jutalék	0	0
Bérleti díj (fénymásoló és személygépkocsi)	0	0
Közvetített szolgáltatások	0	0
Összesen:	0	0

5.2. Egyéb bevételek

A tétel megnevezése	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	55	0
Értékesített átruházott követelések	0	0
Peres eljárásból, végrehajtásból járó, befolyt összegek	123	0
Kapott késedelmi kamat	0	0
Egyéb	67	8
Követelésekre visszaírt értékvesztés	0	0
Összesen:	245	8



5.3. Anyagjellegű ráfordítások

5.3.1. Anyagköltség

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Üzemanyag költség	0	0
Közüzemi díjak	42	26
Irodaszer nyomtatványok költség	0	0
Egyéb anyag költség	0	5
Összesen:	42	31

5.3.2. Igénybe vett szolgáltatások

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Szállítás, raktározás, rakodás	0	0
Bérleti díjak (irodahelység, parkoló, gépkocsi)	918	683
Karbantartási költségek	0	0
Oktatás, továbbképzés	0	0
Utazás, kiküldetés	0	0
Számviteli szolgáltatás, bérszámfejtés	955	390
Könyvvizsgálat	550	550
Számítástechnikai szolgáltatás	35	0
Üzletviteli tanácsadás	0	0
Ügyvédi díj	2 640	2 698
Liget plaza közös költség	0	0
Közvetítői díj	0	0
Mérnöki díj	0	0
Postaköltség	0	0
Internet, telefonköltség	0	0
Irodaszolgáltatási díj, takarítás	388	0
Fénymásolás	0	0
Céginformáció	0	0
Egyéb költségek:	0	1 050
- egyéb igénybe vett szolgáltatások	0	1 050
Összesen:	5 486	5 371

5.3.3. Egyéb szolgáltatások



adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Hatósági díjak, illetékek	24	36
Bankköltség, garancia díj, biztosítás	232	380
Összesen:	256	416

5.3.4. Elábé és közvetített szolgáltatások

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
Továbbszámlázott költségek	0	0
Összesen:	0	0

5.4. Személyi jellegű ráfordítások

5.4.1. Bérköltség

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Munkavállalók munkabére, megbízási díjak	3 600	4 500
Jutalom, prémium	0	0
Összesen:	3 600	4 500

5.4.2. Személyi jellegű egyéb kifizetések

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Reprezentáció	0	0
Munkáltató által fizetett önk. Nyugdíj- és Egészségpénztári hozzájárulás	0	0
Bérlet	0	0
Étkezési hozzájárulás	0	0
Természetbeni juttatások SZJA költsége	0	0
SZÉP kártya	0	0
Telefon magáncélú használata	0	0
Egyebek	0	0
Munkába járás költség térítése	0	0
Betegszabadság	0	0
Összesen:	0	0



5.4.3. Bérjárulékok

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Egészségügyi hozzájárulás	0	0
Szociális hozzájárulás	733	860
Szakképzési hozzájárulás	50	66
Összesen:	783	926

5.5. Értékcsökkenési leírás

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Terv szerinti értékcsökkenés	22	0
Azonnali értékcsökkenési leírás	0	0
Összesen:	22	0

5.6. Egyéb ráfordítások

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Értékesített im.javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	0
Selejtezett im.javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	243
Bírság, kötbér, késedelmi kamatok, önellenőrzési pótlék	0	0
Követelés engedményezés	127	0
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	0	3 424
Le nem vonható ÁFA	0	0
Továbbszámlázott cégautóadó	0	0
Adók, illetékek	0	0
Egyéb	110	3
Összesen:	237	3 670

5.7. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	1 424	672
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	62	0
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	6	0
Összesen:	1 492	672

5.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai



adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2017	2018
Fizetendő kamatok	525	388
Befektetések értékvesztése és visszairása	0	0
Összesen:	525	388

6. Tájékoztató jellegű kiegészítések

1. Igazgatóság, felügyelő bizottság

A Társaság Felügyelő Bizottsága részére a 2018. évben járandóság nem került kifizetésre, a Társaság Felügyelő Bizottsági tagjainak, kölcsönt vagy egyéb más juttatást nem folyósított.

Nincs a vezető tisztségviselők, igazgatósági tagok felé sem kölcsön, nincs általuk vállalt garancia sem.

Nincs a vállalkozásnál korábbi vezetői tisztségviselőkkel, igazgatósági, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettség.

2. Foglalkoztatottak létszáma

A 2018-ban foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 0 fő volt.

A vezérigazgató megbízási jogviszony keretében látja el a tevékenységét.

Személyi jellegű egyéb kifizetés nem merült fel.

3. Mérlegen kívüli tételek

A Társaságnak jövőbeni függő kötelezettsége nincsen.

A Társaságnak nincs zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettsége, és nincs függő és a biztos (jövőbeni) kötelezettsége sem.

4. Környezetvédelemmel kapcsolatos információk

A Társaság 2017. és 2018. évekbenkörnyezetvédelemmel kapcsolatos eszközökkel, kötelezettségekkel és veszélyes hulladékokkal nem rendelkezett.

6. Társasági adó (eFt-ban)

Adózás előtti eredmény

-14 622

Mivel a vállalkozás adózás előtti eredménye negatív, a fizetendő társasági adót elvárt adó alapján állapítja meg:

Összes bevétel:

680

Adóalap:

14

Társasági adó:

1



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2017. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

Cash-flow kimutatás

adatok eFt-
ban

2017.12.31 2018.12.31

I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	2 387	-119 342
1. Adózás előtti eredmény (előző évi korrekciókkal)	-9 214	-14 622
1.a Ebből kapott osztalék	0	0
2. Elszámolt amortizáció	22	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	3 667
4. Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-55	0
6. Szállítói kötelezettség változása	494	105
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	34	-422
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	-383	379
9. Vevőkövetelés változása	5 409	527
10. Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	6 329	-109 179
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	-246	204
12. Tárgyévi fizetett társasági adó	-3	-1
13. Tárgyévi fizetett osztalék	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-vált.	955	-75 000
14. Befektetett eszközök beszerzése	0	-75 000
15. Befektetett eszközök eladása (tárgyi eszköz)	55	0
16. Befektetett eszközök eladása (részesedés)	0	0
17. Befektetett pénzügyi eszközök változása	900	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-50 000	161 112
18. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
19. Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
20. Hitelfelvétel	0	0
21. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök, bankbetétek törlesztése	0	11 112
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
23. Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	0	0
24. Kötvény visszafizetés	0	0
25. Hiteltörlesztés, -visszafizetés	-50 000	0
26. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök, bankbetétek	0	0
27. Véglegesen átadott pénzeszköz (pótbefizetés)	0	0
28. Alapítókka szembeni kötelezettségek változása	0	150 000
IV. Pénzeszközök változása	-46 658	-33 230
Nyitó pénzkészlet	113 590	66 932
Záró pénzkészlet	66 932	33 702