

**„KMF” Zrt.
2019. december 31-i
éves beszámolója**

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a „KMF” Zrt. tulajdonosa részére

Vélemény

Elvégeztük a „KMF” Zrt. („a Társaság”) 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 232 204 ezer Ft, az adózott eredmény -7 668 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 2019. 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 Könyvvizsgálói 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” Zrt. 2019. 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.

Véleményünk szerint a „KMF” Zrt. 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a „KMF” Zrt. 2019. 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, minősíteniük 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, 2020. március 19.

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

11480918-7022-114-01

Statisztikai számjel

01-10-045377

Cégjegyzékszám

**"KMF" Közép-magyarországi
Fejlesztési Zrt**

1027 Budapest, Kapás utca 6-12. 1. em.

2019. december 31.

Éves beszámoló

Budapest 2020. március 19.



Vállalkozás vezetője
(képviselője)

11480918-7022-114-01

Statisztikai számjel

01-10-045377

Cégjegyzékszám

2019. december 31.

"KMF" Közép-magyarországi

Vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Eszközök (Aktívák)

adat: ezer HUF

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	75 000	0	200 318
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	0	0	0
03.	I/1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
04.	I/2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
05.	I/3. Vagyoni értékű jogok	0	0	0
06.	I/4. Szellemi termékek	0	0	0
07.	I/5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0
08.	I/6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
09.	I/7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	0	0	125 318
11.	II/1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	80 861
12.	II/2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	44 457
13.	II/3. Egyéb berendezések, felszerelések és járművek	0	0	0
14.	II/4. Tenyészállatok	0	0	0
15.	II/5. Beruházások, felújítások	0	0	0
16.	II/6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17.	II/7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28. sorok)	75 000	0	75 000
19.	III/1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	75 000	0	75 000
20.	III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21.	III/3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23.	III/5. Egyéb tartós részesedés	0	0	0
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25.	III/7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26.	III/8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27.	III/9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28.	III/10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Budapest 2020. március 19.


Vállalkozás vezetője
(képviselője)

11480918-7022-114-01

Statistikai számjel

01-10-045377

Cégjegyzékszám

2019. december 31.

"KMF" Közép-magyarországi

Vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Eszközök (Aktívák)

adat: ezer HUF

Szsz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév
a	b	c	d	e
29.	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	155 323	0	31 871
30.	I. KÉSZLETEK (31-36. sorok)	0	0	0
31.	I/1. Anyagok	0	0	0
32.	I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33.	I/3. Növendék-, hízó-, és egyéb állatok	0	0	0
34.	I/4. Késztermékek	0	0	0
35.	I/5. Áruk	0	0	0
36.	I/6. Készletekre adott előlegek	0	0	0
37.	II. KÖVETELÉSEK (38-45. sorok)	121 621	0	13 825
38.	II/1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból	0	0	0
39.	II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
40.	II/3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41.	II/4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
42.	II/5. Váltókövetelések	0	0	0
43.	II/6. Egyéb követelések	121 621	0	13 825
44.	II/7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45.	II/8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47-52. sorok)	0	0	0
47.	III/1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48.	III/2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49.	III/3. Egyéb részesedés	0	0	0
50.	III/4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51.	III/5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52.	III/6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54-55. sorok)	33 702	0	18 046
54.	IV/1. Pénztár, csekkek	0	0	0
55.	IV/2. Bankbetétek	33 702	0	18 046
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sorok)	42	0	15
57.	C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	42	0	0
58.	C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	15
59.	C/3. Halasztott ráfordítások	0	0	0
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+29+56. sor)	230 365	0	232 204

Budapest 2020. március 19.


 Vállalkozás vezetője
 (képviselője)

11480918-7022-114-01

Statisztikai számjel

01-10-045377

Cégjegyzékszám

2019. december 31.

"KMF" Közép-magyarországi

Vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Források (Passzívák)

adat: ezer HUF

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév
a	b	c	d	e
61.	D. Saját tőke (62.-64.+65.± 66.+67.+68.±71. sor)	78 672	0	70 254
62.	I. JEGYZETT TŐKE	50 000	0	50 000
63.	ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65.	III. TŐKETARTALÉK	220 099	0	220 099
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-176 804	0	-192 177
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK (69-70. sorok)	0	0	0
69.	VI/1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70.	VI/2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-14 623	0	-7 668
72.	E. Céltartalékok (73-75 sorok)	0	0	0
73.	E/1 Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74.	E/2 Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75.	E/3 Egyéb céltartalékok	0	0	0
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	151 005	0	160 055
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-81. sorok)	0	0	0
78.	I/1. Hátrasorolt kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79.	I/2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
80.	I/3. Hátrasorolt köt. egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
81.	I/4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91. sorok)	150 000	0	150 000
83.	II/1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84.	II/2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85.	II/3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86.	II/4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87.	II/5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88.	II/6. Tartós kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	150 000	0	150 000
89.	II/7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90.	II/8. Tart. köt. egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
91.	II/9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0

Budapest 2020. március 19.


 Vállalkozás vezetője
 (képviselője)

11480918-7022-114-01

Statistikai számjel

01-10-045377

Cégjegyzékszám

2019. december 31.

"KMF" Közép-magyarországi

Vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Források (Passzívák)

adat: ezer HUF

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév
a	b	c	d	e
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93., 95-104. sorok)	1 005	0	10 055
93.	III/1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94.	ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
95.	III/2. Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96.	III/3. Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97.	III/4. Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	483	0	6
98.	III/5. Váltótartozások	0	0	0
99.	III/6. Rövid lejáratú kötelez. kapcsolt vállalkozással	70	0	8 329
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
101.	III/8. Rövid lej. köt. egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
102.	III/9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	452	0	1 720
103.	III/10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104.	III/11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)	688	0	1 895
106.	G/1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	500
107.	G/2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	688	0	1 395
108.	G/3. Halasztott bevételek	0	0	0
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	230 365	0	232 204

Budapest 2020. március 19.


 Vállalkozás vezetője
 (képviselője)

11480918-7022-114-01

Statisztikai számjel

01-10-045377

Cégjegyzékszám

2019. december 31.

"KMF" Közép-magyarországi

Vállalkozás megnevezése

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(Összköltség eljárással)

adat: ezer HUF

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0	3 839
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	0	0	3 839
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	8	0	3 097
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
05.	Anyagköltség	31	0	325
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 371	0	7 922
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	416	0	1 610
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	5 818	0	9 857
10.	Béreköltség	4 500	0	4 500
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	1
12.	Bérfárulékok	926	0	883
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	5 426	0	5 384
VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	13 135
VII.	Egyéb ráfordítások	3 670	0	317
	Ebből: értékvesztés	3 424	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-14 906	0	-21 757

Budapest 2020. március 19.


Vállalkozás vezetője
(képviselője)

11480918-7022-114-01

Statistikai számjel

01-10-045377

Cégjegyzékszám

2019. december 31.

"KMF" Közép-magyarországi

Vállalkozás megnevezése

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(Összköltség eljárással)

adat: ezer HUF

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	672	0	61
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	142	0	61
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	16 445
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	672	0	16 506
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	388	0	2 374
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	388	0	2 374
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	1
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	388	0	2 375
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	284	0	14 131
C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	-14 622	0	-7 626
X.	Adófizetési kötelezettség	1		42
D	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	-14 623	0	-7 668

Budapest 2020. március 19.

Vállalkozás vezetője
(képviselője)



ÉVES BESZÁMOLÓ

2019.12.31.

Kiegészítő melléklet

Budapest, 2020. március 19.

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-tól -
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 -)
(2045 Törökbálint, Csalogány utca 11.)

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 2019.12.31-én:

Dr. Csernák Endre elnök

Dr. Balás-Piri László

Dr. Kovács Alexandra

- *piaci pozíciójának, piaci céljainak bemutatása*

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



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2019. 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.



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

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**
(2045 Törökbálint, Csalogány utca 11.)

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

Leitner+Leitner Audit Kft. 1027 Budapest, Kapás u. 6-12. képviselőtében

Wojuteczkyne Kálmán Veronika (an: Hidvégi Julianna; engedélyszám: 154374)

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 2019. 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 2019. december 31.

Mérlegkészítés időpontja 2020. 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, Köér u. 2/A. C. épület
Gaál Edmond
Reg. száma: 007299

2019. 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 visszaírások 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

vagyoni 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 visszaírásának 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.
2019. 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, leltárhiánya, 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 jegyzik a tőzsdén, abban az esetben az értékpapír kibocsátójának piaci megítélése (annak tendenciája) alapján kell dönten. 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 (importszolgáltatás) 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.



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

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 2019. december 31-én az alábbi pénzügyi mutatók szemléltetik.

Pénzügyi mutatók	2018.12.31	2019.12.31
Tartósan befektetett eszközök aránya (Befektetett eszközök/Eszközök összesen)	32,56%	86,27 %
Befektetett eszközök fedezettsége (Saját tőke/Befektetett eszközök)	104,90%	35,07 %
Forgóeszközök aránya (Forgóeszközök/Eszközök összesen)	67,42%	13,73 %
Saját tőke aránya (Saját tőke/Források összesen)	34,15%	30,26 %
Vagyonarányos adózott eredmény (Adózott eredmény/Saját tőke)	-18,59%	-10,91 %
Likviditási gyorsráta (Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek)	33,53	1,79
Rövid távú likviditás (Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek)	154,55	3,17
Rövid-távú eladósodottság mértéke (Rövid lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	0,44%	4,33 %
Eladósodottság mértéke (Összes kötelezettség/Források összesen)	65,55%	68,93 %



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 2019.01.01	Növekedés	Csökkenés	Bruttó érték Záró 2019.12.31
Immateriális javak	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	113	138.453	0	138.566
Földterület	0	12.211	0	12.211
Épületek - idegen ingatl. végzett beruházások	113	0	0	113
Ingatlanok	0	71.111	0	71.111
Ingatlanhoz kapcs.műszaki gépek,berend.	0	54.989	0	54.989
Egyéb járművek	0	0	0	0
Irodai bútorok	0	0	0	0
Számítás és üggy. tech. eszk. - saját	0	0	0	0
Híradástechnikai eszk.- támogatásból	0	0	0	0
Egyéb irodai és ügyviteli eszk.	0	111	0	111
Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0
100 eFt alatti irodai, igazgatási berend.f	0	31	0	31
Mindösszesen:	113	138.453	0	138.566



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

b. Értékcsökkenés

adatok eFt-ban

Megnevezés	ÉCS nyitó érték 2019.01.01	Növekedés	Csökkenés	ÉCS záró érték 2019.12.31
Immateriális javak	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	113	13.135	0	13.248
Földterület*	0	0	0	0
Épületek - idegen ingatl. végzett beruházások	113	0	0	113
Ingatlanok	0	2.461	0	2.461
Ingatlanhoz kapcs.műszaki gépek,berend.	0	10.621	0	10.621
Egyéb járművek	0	0	0	0
Irodai bútorok	0	0	0	0
Számítás és üggy. tech. eszk. - saját	0	0	0	0
Híradástechnikai eszk.- támogatásból	0	0	0	0
Egyéb irodai és ügyviteli eszk.	0	22	0	22
Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0
100 eFt alatti irodai, igazgatási berend.f	0	31	0	31
Mindösszesen:	113	12.135	0	13.248

*terven felüli értékcsökkenés



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

c. Nettó érték

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nettó érték Nyitó 2019.01.01	Növekedés	Csökkenés	Nettó érték Záró 2019.12.31
Immateriális javak	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	0	125.318	0	125.318
Földterület	0	12.211	0	12.211
Épületek - idegen ingatl. végzett beruházások	0	0	0	0
Ingatlanok	0	68.650	0	68.650
Ingatlanhoz kapcs.műszaki gépek,berend.	0	44.368	0	44.368
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	89	0	89
Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0
100 eFt alatti irodai, igazgatási berend.f	0	0	0	0
Mindösszesen:	0	125.318	0	125.318

A Társaság tárgyévi legfőbb beruházásaként év elején ingatlant (hulladékfeldolgozó üzemet ingóságaival) vásárolt Mezőfalva külterületén, melyet májustól a terveknek megfelelően bérbe is adott egy vállalkozásnak.



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 (2019.12.31 (eFt)	Befektetés összege (eFt)	Tulajdoni hányad (%)	Szavazati arány (%)
Méskőbánya Zrt.	13268934-2-10	2096 Üröm, Fő u. 1.	5 263	75 000	5,0%	szavazat-elsőbbbségi jog

A Társaság korábban tulajdonában álló Tiszatavi-IBSZ. Ingatlan Beruházó és Szolgáltató Kft. végelszámolása tárgyévben lezárult, így kivezetésre került a könyvekből.

Részesedések bruttó értéke 2019. évben

adatok eFt-ban

Megnevezés	Bruttó érték Nyitó 2019.01.01	Növekedés	Csökkenés	Bruttó érték Záró 2019.12.31
Összesen:	259 824	0	184 824	75 000

Részesedések értékvesztése 2019. évben

adatok eFt-ban

Megnevezés	ÉV nyitó érték 2019.01.01	Növekedés	Csökkenés	ÉV záró érték 2019.12.31
Összesen:	184 824	0	184 824	0

Részesedések nettó értéke 2019. évben

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nettó érték Nyitó 2019.01.01	Növekedés	Csökkenés	Nettó érték Záró 2019.12.31
Összesen:	75 000	0	0	75 000



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban

adatok eFt-ban

Adós megnevezése	Bruttó követelés 2019.12.31	2019.12.31-ig elszámolt értékvesztés	Nettó követelés 2019.12.31
Összesen:	0	0	0

Egyéb tartósan adott kölcsön

adatok eFt-ban

Adós megnevezése	Bruttó követelés 2019.12.31	2019.12.31-ig elszámolt értékvesztés	Nettó követelés 2019.12.31
Összesen:	0	0	0

4.1.2. Készletek

Készletek bruttó értéke:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó bruttó érték	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó érték 2019.12.31
2019.01.01. 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 2019.01.01	Növekedés	Csökkenés	Értékvesztés záró állománya 2019.12.31
Áruk	0	0	0	0
Közvetített szolgáltatások				
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0
Összesen:	0	0	0	0



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

Készletek nettó értéke:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó nettó érték 2019.01.01	Növekedés	Csökkenés	Záró nettó érték 2019.12.31
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	2019			
	Bruttó érték 2019.12.31.	Értékvesztés 2019.12.31-ig	Értékvesztés 2019-ben	Könyv szerinti érték 2019.12.31.
Összesen:	0	0	0	0

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben:

a. tagi kölcsön és kamat :

Megnevezés	Bruttó érték 2019.12.31. (eFt)	Értékvesztés 2019.12.31-ig elszámolt (eFt)	2019. évben elszámolt értékvesztés (eFt)	Nettó érték 2019.12.31 (eFt)
Összesen:	0	0	0	0

4.1.4. Egyéb követelések

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Innovációs járulék	59	48
Áfa	10 120	12 891
Társasági adó	38	0
Önkormányzati adók	404	330
Adott kölcsön	2 497	0
NAV illeték	421	421
Önkéntes nyugdíj és egészségpénztár	23	0
Budafilter 94 Kft. „fa” ajánlati biztosíték	7 938	0
Budafilter 94 Kft. „fa” engedményezett követelés	100 000	0
Egyéb	121	135
Összesen:	121 621	13 825



4.1.5. Pénzeszközök

adatok eFt-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Pénztár	0	0
Valuta pénztár	0	0
Illetékbélyeg	0	0
Bankbetétek:		
Folyósámlák	33 702	18 406
Lekötött betétek		0
Összesen:	33 702	18 406

4.1.6. Aktív időbeli elhatárolások

adatok eFt-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Továbbszámlázandó szolgáltatások	0	0
Lekötött pénzeszközök kamata	0	0
Elhatárolt tagi kölcsön kamat	42	0
Egyéb előre számlázott költség	0	15
Összesen:	42	15

4.2. Források:

4.2.1. Saját tőke

adatok eFt-ban

	2018.12.31	Adózott eredmény átvezetése	Pótbefizetés	Adózott eredmény	2019.12.31
Jegyzett tőke	50 000				50 000
Tőketartalék	220 099				220 099
Eredménytartalék	-176 804	-14 623	-750		-192 177
Adózott eredmény	-14 623	-	14 623	-7 668	-14 623
Összesen:	78 672	0	-750	-7 668	70 254

4.2.2. Céltartalékok

A vállalkozás 2019-ben nem képzett céltartalékot.



4.2.3. Kötelezettségek

4.2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

	2018.12.31	2019.12.31
Regionális Fejlesztési Holding Zrt-től kapott tagi kölcsön	150 000	150 000

4.2.3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

	2018.12.31	2019.12.31
Vevőktől kapott előlegek:	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítói számlák)	483	6
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	70	8 329
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	452	1 720
Mindösszesen:	1 005	10 055

4.2.3.3. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Fizetendő SZJA	10	11
Kaució miatti kötelezettség	0	1 270
Szakképzési hozzájárulás elszámolási számla	5	11
Egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	26	26
Nyugdíjjárulék fizetési kötelezettség	37	36
Szociális hozzájárulási kötelezettség	72	59
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	0	0
Innovációs járulék fizetési kötelezettség	0	0
Társasági adó fizetési kötelezettség	0	5
Jövedelemelszámolási számla	302	302
Összesen:	452	1 720



4.2.4. Passzív időbeli elhatárolások

adatok eFt-
ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Áram díj	0	2
12. havi bankköltség	0	0
Telefon ktg	0	6
Könyvvizsgálói díj	275	275
Ügyvédi díj	0	400
Takarítás	0	2
Autó bérleti díj	0	300
Fizetendő kölcsön kamata	388	355
Egyebek (könyvelés, bérszámfejtés, stb.)	25	55
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	688	1 395
Ingatlan januári bérleti díja	0	500
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	500

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2018	2019
Pályázatírás, projektmenedzsment	0	0
Áruk értékesítése	0	0
MFB KÖHI hitelbírálati díj, közvetítói jutalék	0	0
MFB közvetítói jutalék	0	0
Bérleti díj (ingatlan)	0	3 839
Közvetített szolgáltatások	0	0
Összesen:	0	3 839

5.2. Egyéb bevételek

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2018	2019
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	0	0
Értékesített átruházott követelések	0	0
Peres eljárásból, végrehajtásból járó, befolyt összegek	0	3 055
Kapott késedelmi kamat	0	0
Egyéb	8	42
Követelésekre visszaírt értékvesztés	0	0
Összesen:	8	3 097



5.3. Anyagjellegű ráfordítások

5.3.1. Anyagköltség

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2018	2019
Üzemanyag költség	0	299
Közüzemi díjak	26	26
Irodaszer nyomtatványok költség	0	0
Egyéb anyag költség	5	0
Összesen:	31	325

5.3.2. Igénybe vett szolgáltatások

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2018	2019
Szállítás, raktározás, rakodás	0	4
Bérelti díjak (irodahelység, parkoló, gépkocsi)	683	746
Karbantartási költségek	0	0
Oktatás, továbbképzés	0	0
Utazás, kiküldetés	0	0
Számviteli szolgáltatás, bérszámfejtés	390	360
Könyvvizsgálat	550	550
Számítástechnikai szolgáltatás	0	15
Üzletviteli tanácsadás	0	0
Ügyvédi díj	2 698	4 260
Irodaház üzemeltetési költségek	0	164
Közvetítői díj	0	0
Mérnöki díj	0	0
Postaköltség	0	0
Internet, telefonköltség	0	37
Irodaszolgáltatási díj, takarítás	0	31
Fénymásolás	0	0
Céginformáció	0	0
Egyéb költségek:	1 050	1 755
- egyéb igénybe vett szolgáltatások	1 050	1 755
Összesen:	5 371	7 922



5.3.3. Egyéb szolgáltatások

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2018	2019
Hatósági díjak, illetékek	36	36
Bankköltség, garancia díj, biztosítás	380	1 574
Összesen:	416	1 610

5.3.4. Elábé és közvetített szolgáltatások

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2018	2019
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	2018	2019
Munkavállalók munkabére, megbízási díjak	4 500	4 500
Jutalom, prémium	0	0
Összesen:	4 500	4 500

5.4.2. Személyi jellegű egyéb kifizetések

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2018	2019
Reprezentáció	0	1
Bérlet	0	0
Étkezési hozzájárulás	0	0
Természetbeni juttatások SZJA költsége	0	0
66SZÉP 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	2018	2019
Egészségügyi hozzájárulás	0	0
Szociális hozzájárulás	860	817
Szakképzési hozzájárulás	66	66
Összesen:	926	883

5.5. Értékcsökkenési leírás

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2018	2019
Terv szerinti értékcsökkenés	0	13 104
Azonnali értékcsökkenési leírás	0	31
Összesen:	0	13 135

5.6. Egyéb ráfordítások

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2018	2019
Értékesített im.javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	0
Selejtezett im.javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	243	0
Bírság, kötbér, késedelmi kamatok, önellenőrzési pótlék	0	67
Követelés engedményezés	0	0
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	3 424	0
Le nem vonható ÁFA	0	0
Iparűzési adó	0	65
Innovációs járulék	0	11
Egyéb	3	174
Összesen:	3 670	317

5.7. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése	2018	2019
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	672	61
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	0	16 445
Befektetett pénzügyi eszközök kam atai, árfolyamnyeresége	0	0
Összesen:	672	16 506