

**„KMF” Zrt.
2020. december 31-i
éves beszámolója**

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

Vélemény

Elvégeztük a „KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt. („a Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 282 803 ezer Ft, az adózott eredmény 59 427 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 2020. 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (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. 2020. 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” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt. 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a „KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt. 2020. 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 beszámolóért 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 tártásának 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, 2021. február 19.

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


Schillinger András
Cégvezető


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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjele

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

Cégjegyzék száma

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

a vállalkozás megnevezése

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

a vállalkozás címe, telefonszáma

2020. december 31.

Éves beszámoló

Budapest, 2021. február 19.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

"A" Mérleg

1 / 1

Eszközök(aktívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	d
1.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18 sor)	200 318	0	210 110
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	0	0	0
3.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5.	3. Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6.	4. Szellemi termékek	0	0	0
7.	5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9.	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	125 318	0	84 710
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	80 861	0	77 306
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	44 457	0	7 404
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14.	4. Tenyésztések	0	0	0
15.	5. Beruházások, felújítások	0	0	0
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	75 000	0	125 400
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	75 000	0	125 400
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23.	5. Egyéb tartós részesedés	0	0	0
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Budapest, 2021. február 19.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

"A" Mérleg

1 / 2

Eszközök(aktívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	d
29.	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53)	31 871	0	72 674
30.	I. KÉSZLETEK (31-36. sorok)	0	0	0
31.	1. Anyagok	0	0	0
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34.	4. Késztermékek	0	0	0
35.	5. Árúk	0	0	0
36.	6. Készletekre adott előlegek	0	0	0
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45.sorok)	13 825	0	4 470
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0	1 905
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
42.	5. Váltókövetelések	0	0	0
43.	6. Egyéb követelések	13 825	0	2 565
44.	7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47-52. sorok)	0	0	0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49.	3. Egyéb részesedés	0	0	0
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55.sorok)	18 046	0	68 204
54.	1. Pénztár, csekkek	0	0	0
55.	2. Bankbetétek	18 046	0	68 204
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sorok)	15	0	19
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	15	0	19
59.	3. Halasztott ráfordítások	0	0	0
60.	ESZKÖZÖK összesen (1.+29.+56)	232 204	0	282 803

Budapest, 2021. február 19.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

"A" Mérleg

1 / 3

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	d
61.	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.)	70 254	0	270 827
62.	I. JEGYZETT TŐKE	50 000	0	150 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64.	II. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65.	III. TŐKETARTALÉK	220 099	0	120 099
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-192 177	0	-199 845
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	260 000
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-7 668	0	-59 427
72.	E. Céltartalékok (73-75)	0	0	0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75.	3. Egyéb céltartalék	0	0	0
76.	F. Kötelezettségek (77.+ 82.+ 92. sor)	160 055	0	10 365
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	0	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Budapest, 2021. február 19.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statistikai számjel: 11480918-7022-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-045377

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

"A" Mérleg

1 / 4

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	d
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	150 000	0	0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	150 000	0	0
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	10 055	0	10 365
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94.	- Ebből az átváltoztatható kötvények	0	0	0
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	6	0	305
98.	5. Váltótartozások	0	0	0
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8 329	0	8 255
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 720	0	1 805
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108. sorok)	1 895	0	1 611
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	500	0	0
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 395	0	1 611
108.	3. Halasztott bevételek	0	0	0
109.	Források összesen (61.+72.+76.+105. sor)	232 204	0	282 803

Budapest, 2021. február 19.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statistikai számjel: 11480918-7022-114-01
Cégjegyzék szám: 01-10-045377

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2 / 1

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	d
1.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 839	0	6 820
2.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3.	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	3 839	0	6 820
4.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
5.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6.	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03+04)	0	0	0
7.	III. EGYÉB BEVÉTELEK	3 097	0	18
8.	Ebből: visszalírt értékvesztés	0	0	0
9.	05. Anyagköltség	325	0	806
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	7 922	0	12 991
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 610	0	563
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0
14.	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	9 857	0	14 360
15.	10. Bérköltség	4 500	0	4 675
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	1	0	1
17.	12. Bérjárulékok	883	0	822
18.	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	5 384	0	5 498
19.	VI. ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	13 135	0	20 309
20.	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	317	0	24 757
21.	Ebből: értékvesztés	0	0	1 270
22.	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-21 757	0	-58 086

Budapest, 2021. február 19.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

**Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)**

2 / 2

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	d
23.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
25.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
26.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
27.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
28.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	61	0	0
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	61	0	0
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	16 445	0	0
32.	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33.	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	16 506	0	0
34.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
35.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
37.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 374	0	1 328
39.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	2 374	0	1 327
40.	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
41.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1	0	1
42.	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43.	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	2 375	0	1 329
44.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	14 131	0	-1 329
45.	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-7 626	0	-59 415
46.	X. Adófizetési kötelezettség	42	0	12
47.	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-7 668	0	-59 427

Budapest, 2021. február 19.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

ÉVES BESZÁMOLÓ

2020.12.31.

Kiegészítő melléklet

Budapest, 2021. február 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 2020.12.31-én:

Dr. Csernák Endre elnök
Dr. Balás-Piri László
Olajos Zoltán

- *piaci pozíciójának, piaci céljainak bemutatása*

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



**"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

A beolvadással történő átalakulás Cégbírósági 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%	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%	100 000						1 100 000

A Társaság Északkelet-Magyarországi Regionális Fejlesztési Zrt. tulajdonába került részvényeket a Regionális Fejlesztési Holding Zrt megvásárolja. 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	10 000 eFt-	1 000 eFt-	100 eFt-os	10 eFt-os	Részvény-névérték ezer Ft-
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**
(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. képviseletében

Wojuteczky 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 2020. 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 2020. december 31.

Mérlegkészítés időpontja 2021. január 22.

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

2020. évi könyvvizsgálat díja: 570.000.- 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 visszafizetésének 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



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 (részesezés, 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 visszairással 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 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 napján 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.



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 2020. december 31-én az alábbi pénzügyi mutatók szemléltetik.

Pénzügyi mutatók	2019.12.31	2020.12.31
Tartósan befektetett eszközök aránya (Befektetett eszközök/Eszközök összesen)	86,27 %	74,30 %
Befektetett eszközök fedezettsége (Saját tőke/Befektetett eszközök)	35,07 %	128,90 %
Forgóeszközök aránya (Forgóeszközök/Eszközök összesen)	13,73 %	25,70 %
Saját tőke aránya (Saját tőke/Források összesen)	30,26 %	95,77 %
Vagyonarányos adózott eredmény (Adózott eredmény/Saját tőke)	-10,91 %	-21,94%
Likviditási gyorsráta (Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek)	1,79	6,58
Rövid távú likviditás (Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek)	3,17	7,01
Rövid-távú eladósodottság mértéke (Rövid lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	4,33 %	3,67%
Eladósodottság mértéke (Összes kötelezettség/Források összesen)	68,93 %	3,67%



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 2020.01.01	Növekedés	Csökkenés	Bruttó érték Záró 2020.12.31
Immateriális javak	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	138.566	2.871	0	141.437
Földterület	12.211	0	0	12.211
Épületek - idegen ingatl. végzett beruházások	113	0	0	113
Ingatlanok	71.111	0	0	71.111
Ingatlanhoz kapcs.műszaki gépek,berend.	54.989	0	0	54.989
Egyéb járművek	0	2.871	0	2.871
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.	111	0	0	111
Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0
100 eFt alatti irodai, igazgatási berend.f	31	0	0	31
Mindösszesen:	138.566	2.871	0	141.437



b. Értékcsökkenés

adatok eFt-ban				
Megnevezés	ÉCS nyitó érték 2020.01.01	Növekedés *	Csökkenés	ÉCS záró érték 2020.12.31
Immateriális javak	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	13.248	43.479	0	56.727
Földterület*	0	0	0	0
Épületek - idegen ingatl. végzett beruházások	113	0	0	113
Ingatlanok	2.461	3.555	0	6.016
Ingatlanhoz kapcs.műszaki gépek,berend.	10.621	39.668	0	50.289
Egyéb járművek (skoda)	0	223	0	223
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.	22	33	0	55
Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0
100 eFt alatti irodai, igazgatási berend.f	31	0	0	31
Mindösszesen:	13.248	43.479	0	56.727

*terven felüli értékcsökkenést tartalmazza



c. Nettó érték

adatok eFt-ban				
Megnevezés	Nettó érték Nyitó 2020.01.01	Növekedés	Csökkenés	Nettó érték Záró 2020.12.31
Immateriális javak	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	125.318	2.871	43.479	84.710
Földterület	12.211	0	0	12.211
Épületek - idegen ingatl. végzett beruházások	0	0	0	0
Ingtatlanok	68.650	0	3.555	65.095
Ingtalanhoz kapcs.műszaki gépek,berend.	44.368	0	39.668	4.700
Egyéb járművek (skoda)	0	2.871	223	2.648
Irodai bútorok	0	0	0	0
Számlítás és ügyv. tech. eszk. - saját	0	0	0	0
Híradástechnikai eszk.- támogatásból	0	0	0	0
Egyéb irodai és ügyviteli eszk.	89	0	33	56
Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0
100 eFt alatti irodai, igazgatási berend.f	0	0	0	0
Mindösszesen:	125.318	2.871	43.479	84.710

A Társaság 2019. év elején ingatlant (hulladékfeldolgozó üzem ingóságaival) vásárolt Mezőfalva külterületén, melyet az év májusától a terveknek megfelelően bérbe is adott egy vállalkozásnak. A Mezőfalvi ingóságokra 2020. évben terven felüli értékcsökkenést számoltak el, ezen eszközök nettó értéke 2020.december 31-én 4.700 ezer Ft-ra csökkent.



4.1.1. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság részesedéseinek az azonosító adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Társaság neve	Társaság adószám	Társaság székhelye	A projekt társaság jegyzett tőkéje (2020.12.31 (eFt))	Befektetés összege (eFt)	Tulajdoni hányad (%)	Szavazati arány (%)
Méskőbánya Zrt.	26251550-4-13	2096 Üröm, Fő u. 1.	5 263	75 000	5,0%	szavazat-elsőbbségi jog
Berke Integrátor Kft.	27061352-2-42	1065 Budapest, Nagymező utca 37-39. 2. em. 20	20 550	50 400	49,9%	49,9%

A Társaság korábban tulajdonában álló Tiszatavi-IBSZ. Ingatlan Beruházó és Szolgáltató Kft. végelszámolása tárgyévben lezárult, így kivezetésre került a könyvekből. A Berke Integrátor Kft romániai leányvállalatának a BERKE SRL 50.400 ezer Ft összegű ázsíós tőkebefektetésről a KMF Zrt. a 13/2020. (XII.09.) határozatával döntött, mely összegből 10.250 ezer Ft jegyzett tőke 49,9% üzletrésszel és 40.150 ezer Ft tőketartalék.

Részesedések bruttó értéke 2020. évben

adatok eFt-ban

Megnevezés	Bruttó érték Nyitó 2020.01.01	Növekedés	Csökkenés	Bruttó érték Záró 2020.12.31
Összesen:	75 000	50 400	0	125 400

Részesedések értékvesztése 2020. évben

adatok eFt-ban

Megnevezés	ÉV nyitó érték 2020.01.01	Növekedés	Csökkenés	ÉV záró érték 2020.12.31
Összesen:	0	0	0	0

Részesedések nettó értéke 2020. évben

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nettó érték Nyitó 2020.01.01	Növekedés	Csökkenés	Nettó érték Záró 2020.12.31
Összesen:	75 000	50 400	0	125 400



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban

adatok eFt-ban

Adós megnevezése	Bruttó követelés 2020.12.31	2020.12.31-ig elszámolt értékvesztés	Nettó követelés 2020.12.31
Összesen:	0	0	0

Egyéb tartósan adott kölcsön

adatok eFt-ban

Adós megnevezése	Bruttó követelés 2020.12.31	2020.12.31-ig elszámolt értékvesztés	Nettó követelés 2020.12.31
Összesen:	0	0	0

4.1.2. Készletek

Készletek bruttó értéke:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó bruttó érték 2020.12.31	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó érték 2020.12.31
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 2020.01.01	Növekedés	Csökkenés	Értékvesztés záró állománya 2020.12.31
Áruk	0	0	0	0
Közvetített szolgáltatások	0	0	0	0
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0
Összesen:	0	0	0	0



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

Készletek nettó értéke:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó nettó érték 2020.01.01	Növekedés	Csökkenés	Záró nettó érték 2020.12.31
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	2020			
	Bruttó érték 2020.12.31.	Értékvesztés 2019.12.31-ig	Értékvesztés 2020-ban	Könyv szerinti érték 2020.12.31.
W-Filter Innováció Kft.	3 175	0	1 270	1 905
Összesen:	3 175	0	1 270	1 905

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben:

a. tagi kölcsön és kamat :

Megnevezés	Bruttó érték 2020.12.31. (eFt)	Értékvesztés 2019.12.31-ig elszámolt (eFt)	2020. évben elszámolt értékvesztés (eFt)	Nettó érték 2020.12.31 (eFt)
Összesen:	0	0	0	0

4.1.4. Egyéb követelések

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
Innovációs járulék	48	30
Áfa	12 891	839
Önkormányzati adók	330	324
NAV illeték	421	421
Gépjárműadó	0	4
MOL kártya feltöltés	0	717
Egyéb	135	229
Összesen:	13 825	2 565



KMF Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

4.1.5. Pénzeszközök

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Pénztár	0	0
Valuta pénztár	0	0
Bankbetétek:		
-Folyószámlák	18 406	68 204
-Lekötött tartalék	0	0
Összesen:	18 406	68 204

4.1.6. Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Továbbszámlázandó szolgáltatások	0	0
Lekötött pénzeszközök kamata	0	0
Elhatárolt tagi kölcsön kamat	0	0
Egyéb előre számlázott költség	15	19
Összesen:	15	19

4.2. Források:

4.2.1. Saját tőke

	adatok eFt-ban				
	2019.12.31	Adózott eredmény átvezetése	Pótbefizetés	Adózott eredmény	2020.12.31
Jegyzett tőke	50 000		100 000		150 000
Tőketartalék	220 099		-100 000		120 099
Eredménytartalék	-192 177	-7 668			-199 845
Lekötött tartalék	0		260 000		260 000
Adózott eredmény	-7 668	7 668		-59 427	-59 427
Összesen:	70 254	0	260 000	-59 427	270 827

4.2.2. Céltartalékok

A vállalkozás 2020-ban nem képzett céltartalékot.



4.2.3. Kötelezettségek

4.2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

	2019.12.31	2020.12.31
Regionális Fejlesztési Holding Zrt-től kapott tagi kölcsön	150 000	0

4.2.3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

	2019.12.31	2020.12.31
Vevőktől kapott előlegek:	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítói számlák)	6	305
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8 329	8 255
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 720	1 802
Mindösszesen:	10 005	10 365

4.2.3.3. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
Fizetendő SZJA	11	14
Kaució miatti kötelezettség	1 270	1 270
Szakképzési hozzájárulás elszámolási számla	11	6
Egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	26	73
Nyugdíjjárulék fizetési kötelezettség	36	0
Szociális hozzájárulási kötelezettség	59	61
Társasági adó fizetési kötelezettség	5	1
Jövedelemelszámolási számla	302	314
Cégautóadó	0	66
Összesen:	1 720	1 805



4.2.4. Passzív időbeli elhatárolások

adatok eFt-ban		
Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
Áram díj	2	0
Telefon ktg	6	0
Könyvvizsgálói díj	275	285
Ügyvédi díj	400	650
Takarítás	2	0
Autó bérleti díj	300	0
Fizetendő kölcsön kamata	355	0
Üzemanvag	0	176
Könyvelés évvárasi díja	0	315
Egyebek (könyvelés, bérszámfejtés, stb.)	55	185
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 395	1 611
Ingtatlan januári bérleti díja	500	0
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	500	0

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok eFt-ban		
A tétel megnevezése	2019	2020
Pályázatírás, projektmenedzsment	0	0
MFB KÖHI hitelbírálati díj, közvetítói jutalék	0	0
MFB közvetítói jutalék	0	0
Bérleti díj (ingatlan)	3 839	6 000
Közvetített szolgáltatások	0	820
Összesen:	3 839	6 820

5.2. Egyéb bevételek

adatok eFt-ban		
A tétel megnevezése	2019	2020
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	0	0
Értékesített átruházott követelések	0	0
Peres eljárásból, végrehajtásból járó, befolyt összegek	3 055	0
Kerekítés	0	3
Egyéb	42	15
Követelésekre visszaírt értékvesztés	0	0
Összesen:	3 097	18



5.3. Anyagjellegű ráfordítások

5.3.1. Anyagköltség

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2019	2020
Üzemanyag költség	299	691
Közüzemi díjak	26	22
Irodaszer nyomtatványok költség	0	78
Egyéb anyag költség	0	15
Összesen:	325	806

5.3.2. Igénybe vett szolgáltatások

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2019	2020
Szállítás, raktározás, rakodás	4	0
Bérleti díjak (irodahelység, parkoló, gépkocsi)	746	1 131
Karbantartási költségek	0	697
Számviteli szolgáltatás, bérszámfejtés	360	2 560
Könyvvizsgálat	550	1 545
Számítástechnikai szolgáltatás	15	30
Üzletviteli tanácsadás	0	450
Üzvvédi díj	4 260	5 667
Irodaház üzemeltetési költségek	164	215
Internet, telefonköltség	37	41
Irodaszolgáltatási díj, takarítás	31	44
Végelszámolás	0	450
Egyéb igénybevevett szolgáltatások	1 755	161
Összesen:	7 922	12 991



5.3.3. Egyéb szolgáltatások

adatok eFt-ban		
A tétel megnevezése	2019	2020
Hatósági díjak, illetékek	36	144
Bankköltség, garancia díj, biztosítás	1 574	341
Kamarai díj	0	5
KGFB biztosítási díj	0	73
Összesen:	1 610	563

5.3.4. Elábé és közvetített szolgáltatások

adatok e Ft-ban		
A tétel megnevezése	2019	2020
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	2019	2020
Munkavállalók munkabére, megbízási díjak	4 500	4 675
Jutalom, prémium	0	0
Összesen:	4 500	4 675

5.4.2. Személyi jellegű egyéb kifizetések

adatok e Ft-ban		
A tétel megnevezése	2019	2020
Reprezentáció	1	1
Bérllet	0	0
Étkezési hozzájárulás	0	0
Természetbeni iuttatások SZJA költsége	0	0
Telefon magáncélú használata	0	0
Munkába járás költség térítése	0	0
Betegszabadság	0	0
Összesen:	1	1



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

5.4.3. Bérjárulékok

adatok e Ft-ban		
A tétel megnevezése	2019	2020
Szociális hozzájárulás	817	754
Szakképzési hozzájárulás	66	68
Összesen:	883	882

5.5. Értékcsökkenési leírás

adatok e Ft-ban		
A tétel megnevezése	2019	2020
Terv szerinti értékcsökkenés	13 104	20 309
Azonnali értékcsökkenési leírás	31	0
Összesen:	13 135	20 309

5.6. Egyéb ráfordítások

adatok e Ft-ban		
A tétel megnevezése	2019	2020
Értékesített im.javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	0
Selejtezett im.javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	0
Bírság, kötbér, késedelmi kamatok, önellenőrzési pótlék	67	3
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	0	23 171
Ipárúzási adó	65	111
Innovációs járulék	11	18
Cégautóadó	0	132
Követelés értékvesztése	0	1 270
Egyéb adóalap növelő tételek	0	45
Kerekltések	0	7
Összesen:	317	24 757

5.7. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok e Ft-ban		
A tétel megnevezése	2019	2020
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
Kapott kamatok és kamattjellegű bevételek	61	0
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	16 445	0
Befektetett pénzügyi eszközök kam. atai. árfolyamnyeresége	0	0
Összesen:	16 506	0



5.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

A tétel megnevezése	adatok eFt-ban	
	2019	2020
Fizetendő kamatok	2 374	1 328
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1	1
Összesen:	2 375	1 329

6. Tájékoztató jellegű kiegészítések

1. Igazgatósága, felügyelő bizottsága

A Társaság Felügyelő Bizottsága részére a 2020. 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 2020-ban foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 1 fő volt, megbízási jogviszony keretein belül foglalkoztatottak statisztikai állományi létszáma 1 fő.

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 2019. és 2020. években környezetvédelemmel kapcsolatos eszközökkel, kötelezettségekkel és veszélyes hulladékokkal nem rendelkezett.

5. Társasági adó (eFt-ban)

Adózás előtti eredmény

-59 415

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

Összes bevétel:

6 837

Adóalap:

137

Társasági adó:

12

6. COVID hatásai

A 2019. évi éves beszámoló összeállítása során a koronavírus járvány miatt kialakult rendkívüli gazdasági helyzetben a Társaság az alábbiak szerint áttekintette a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint a működésére, likviditására esetlegesen hatást gyakorló folyamatokat, egyrészt a mérlegzárás időpontjáig történt események tekintetében, másrészt a tevékenység folytatásának érvényesülését megvizsgálva:

a) a mérlegkészítésig megtörtént események hatásainak vizsgálata

- a mérlegkészítésig (várható vagy már bekövetkezett) jelentősebb elmaradások az értékesítési bevételekben nem voltak tapasztalhatók;

- likviditási problémák, ezen időszakban nem jelentkeztek, a Társaság likviditása a működéshez biztosított;

- a Társaság vezetése folyamatosan tájékozódik a koronavírus járvánnyal összefüggő kormányzati és hatósági intézkedésekről. A jövőre vonatkozó üzleti tervek szükséges módosítása a járvány időszakának időtartamában rejlő bizonytalanság miatt még nem történt meg teljes körűen, a szükséges felülvizsgálat a folyamatosan beérkező és monitorozás alatt álló információk ismeretében elvégzésre kerül;

- Munkaerő elbocsátás, valamint dolgozói létszám leépítés a Társaságnál nem történt.

- a mérlegtételek (a készletek, követelések, befektetések, értékpapírok, ingatlan) értékelése továbbra is a számviteli előírások szerint történik, a járvány miatti értékvesztések megképzésére illetve leértékelésre nem volt szükség;

b) a következő beszámolási időszakokra vonatkozólag a vállalkozás folytatásának az érvényesülésére vonatkozó események várható hatásainak vizsgálata:

- a mérlegben szereplő követelések a mérlegkészítés időpontjáig kiegyenlítésre kerültek, kintlévőséggel kapcsolatos kockázattal nem kell számolnia, a szerződéses kötelezettségeire a társaságnak elégséges saját forrása van

- likviditási problémákkal, a likviditás-menedzselésben rejlő rendkívüli kockázatokkal, a folyamatos likviditás menedzselés mellett nem számolunk, de szükség esetén tartalékot képzünk.

- a jövőre vonatkozó üzleti tervek megalapozottságát, megbízhatóságát, a már elkészített üzleti tervek szükséges módosítását a következő hónapokban elvégezzük, a járványhelyzet pontosabb következményeinek ismeretében, amennyiben szükséges lesz, költség csökkentő intézkedések bevezetésre fognak kerülni;

- a mérlegtételek (a készletek, követelések, befektetések, értékpapírok, ingatlan) számviteli értékelése továbbra is előírások és szabályzatok szerint történik majd, az értékvesztések megképzésére illetve leértékelésre a majdani rendelkezésre álló tények, információk szerint fog megtörténni;

- a fentiekre tekintettel is, a vállalkozás folytatására való képtelenség, illetve az ezzel kapcsolatos lényeges bizonytalanság fennállására vonatkozó információk nincsen, a bevételszerző tevékenység folytatását biztosítottnak látjuk 2021-ben is.



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.
2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

CASH-FLOW kimutatás

Sorszám	A tétel megnevezése	adatok e Ft-ban	
		2019.12.31	2020.12.31
I.	Működési cash flow	115 292	-5 301
1.a	Adózás előtti eredmény +/-	-7 626	-59 415
	ebből: működésre kapott pénzügyileg rendezett támogatás		-
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben		-
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +/-	-7 626	-59 415
2.	Elszámolt amortizáció +/-	13 135	43 479
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	0	1 270
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/-	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása +/-	-403	299
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása +/-	1 198	11
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	1 207	-284
9.	Vevőkövetelés változása +/-		-1 905
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	107 796	11 260
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	27	-4
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-42	-12
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-	-
II.	Befektetési cash -flow	-138 453	-53 271
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-138 453	-53 271
15.	Befektetett eszközök eladása +	-	-
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	-	-
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-	-
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	-
III.	Finanszírozási cash flow	7 505	108 730
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	-	-
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	-	-
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	8 255	-
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	-	-
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkecsökkentés) -	-	-
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-	-
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-	-
26.	Véglegesen átadott pénzeszközök -	-	108 730
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-750	0
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +/-	-15 656	50 158
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27.sor) +/-	-15 656	50 158



KMF KÖZÉP-
MAGYARORSZÁGI
FEJLESZTÉSI ZRT.

1027 Budapest, Kapás utca 6-12. • Tel.: (+361) 600-6300 • Fax: (+361) 600-6510 • E-mail: kmf@rfh.hu

ÜZLETI JELENTÉS

2020. évi

A "KMF" Közép-Magyarországi Fejlesztési Zrt.

Készítette:

Sík Richárd
vezérigazgató

Budapest, 2021.02.19.



I. A Társaság bemutatása

A "KMF" Közép-Magyarországi Fejlesztési Zrt. megalakulásának időpontja 1997. január 01. A "KMF" Zrt. (továbbiakban: Társaság) a Regionális Fejlesztési Holding Zrt. 100 %-os tulajdonában lévő részvénytársaság.

Jogelődők:

- Balatoni Regionális Fejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság
- Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság

Fő tevékenysége: üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás.

2016. június 11-től Sík Richárd tölti be a vezérigazgatói pozíciót, megbízási jogviszonyban. A Társaságnak 2020. év végén alkalmazottja nem volt.

A Társaság felügyeletét és irányítását ügydöntő Felügyelő Bizottság (ÜFB) segíti, amelynek hatáskörét a módosított alapító okirat tartalmazza.

Felügyelő Bizottság tagjai 2020. évben:

Dr. Csernák Endre elnök
Dr. Balás-Piri László
Olajos Zoltán

II. A Társaság 2020. évi tevékenysége

Üzleti tevékenység

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. Mindazonáltal a fenti utasítások tényleges végrehajtása hosszú folyamat. Így amennyiben a Társaság, a tulajdonosa, valamint az MFB Zrt érdekei megkívánják, korlátozott mértékben végez üzleti tevékenységet.

- A KMF Zrt 5%-os részesedéssel rendelkezik a Mészkőbánya Zrt-ben.
- A Társaság 100%-os tulajdonában lévő Tiszatavi IBSZ Kft „v.a.” végelszámolása lezárult.
- A KMF Zrt 2020.12.17-én Szindikátusi szerződést kötött a Berke integrátor Kft-vel 50,4 Milliő Ft tőkebefektetésről, mellyel 49,9 % tulajdonrészt szerzett a céltársaságban.
- Az MFB Zrt, a cégcsoporthoz tartozó EHPSZ Kft, KMF Zrt-be történő beolvadásáról határozott. A cégbíróság a beolvadást 2020.12.31-i dátummal jóváhagyta.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A tulajdonos, RFH Zrt 2021.01.18-i Alapítói Határozatával, 500 Milliő Ft összeggel megemelte a KMF Zrt tőkéjét, melyből 50 Milliő Ft-ot a törzstőkébe, 450 Milliő Ft-ot a tőketartalékba helyezett. Ezzel a KMF Zrt törzstőkéje 200 Milliő Ft-ra emelkedett.



III. A Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzete

A Társaság saját tőkéje

A Társaság saját tőkéje 2020.12.31-i állapot szerint 270.827 e Ft.

Saját tőke ezer Ft	2019.12.31	2020.12.31
Jegyzett tőke	50.000	150.000
Tőketartalék	220.099	120.099
Eredménytartalék	-192.177	-199.845
Lekötött tartalék	0	260.000
Adózott eredmény	-7.668	-7.668
Összesen	70.254	270.827

A 2020. évi eredmény alakulása

ezer Ft	Tény 2019.12.31.	Tény 2020.12.31.
Üzleti tevékenység eredménye	-21.757	-58.086
Pénzügyi műveletek eredménye	14.131	-1.329
Szokásos vállalkozási eredmény	-7.626	-59.415
Rendkívüli eredmény	0	0
Adózás előtti eredmény	-7.626	-59.415
Adófizetési kötelezettség	42	12
Adózott eredmény	-7.668	-59.427

A Társaság 2020. évi likviditási helyzete stabil volt, fizetési kötelezettségeinek folyamatosan, maradéktalanul határidőben mindig eleget tett.

Az alapító – RFH Zrt – 2020.08.25-én 260 Millió Ft pótbefizetésről határozott.

IV. Társaság 2020. évi gazdálkodásának értékelése

1. Költséggazdálkodás

A Társaság szigorú költséggazdálkodás mellett folytatta tevékenységét, mint a korábbi években is. A tevékenység korlátozása miatt feleslegessé vált erőforrásokat lehetőség szerint leépítette a cég. Ez főleg az alkalmazotti létszám csökkentésében érhető tetten.

2. Beruházás

A Társaság cégcsoport érdekeket figyelembe véve felszámolási eljárásban, az RFF Zrt-től vásárolt követelés fejében megvásárolta Budafilter üzemet, amelyet 2019. májusától berendezésekkel együtt bérbe ad a W Filter Kft-nek. A bérlet folyamatos késedelemben van a bérleti díj tekintetében. Emiatt a KMF Zrt a követelésre, a Számviteli politikában meghatározott, 40% értékvesztést számolt el. A bérlet jelezte, hogy a csarnokban lévő szerszámok és berendezések elavultak, azok használatára nem tart



KMF KÖZÉP-
MAGYARORSZÁGI
FEJLESZTÉSI ZRT.

1027 Budapest, Kapás utca 6-12. • Tel.: (+361) 600-6300 • Fax: (+361) 600-6510 • E-mail: kmf@rfh.hu

igényt. A KMF Zrt az eszközök értékesítésére kiírt pályázat kapcsán – a beérkező ajánlati árakat figyelembe véve – terven felüli ÉCS elszámolásáról határozott.
A KMF Zrt, a Berke Integrátor Zrt -ben lévő 49,9 %-os tulajdonrészt szerzett.

3. Kutatás-fejlesztés

A Társaság nem folytatott K+F tevékenységet.

4. Árbevétel

A Mezőfalvi ingatlan bérbeadásából származó árbevétel.

5. Foglalkoztatás

A Társaság munkaviszonyban álló munkavállalója az év végén nem volt.
A Társaságban működő Ügydöntő felügyelőbizottság 3 tagja a 2020. év során tiszteletdíjban nem részesült.

6. Belső és külső ellenőrzések

A Társaságnál 2020. júliusában visszaigényelte és kérte kiutalását, az elmúlt 5 év során levonásba helyezett ÁFA-nak (az elévülést elkerülendő). A NAV 2020.08.18-i végzésében rendelkezett 13.421 ezer Ft ÁFA kiutalásáról.

7. Összefoglalás

A Társaság 2020. évi adózott eredménye -59.427 eFt. A Társaság saját tőkéje a tulajdonos évközi pótbefizetésének köszönhetően - 270.827 eFt-ra emelkedett. Mérlegfordulónapot követő tőkeemelés (2021.01.18) a saját tőkét további 500 Millió Ft-al növelte. A tulajdonos szándéka szerint a KMF Zrt a vagyonát a következő években a üzleti , stratégiai befektetésekben kívánja elhelyezni.

Budapest, 2021. február 19.

Sík Richárd
vezérigazgató