

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

Statisztikai 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

**2021.12.31**

## **Éves beszámoló**

Budapest, 2022. március 16.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

"A" Mérleg

1 / 1

Eszközök(aktívák)

adatok E Ft-ban

| Sorszám | A tétel megnevezése                                                                     | 2020.12.31     | 2021.12.31     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| a       | b                                                                                       | c              | d              |
| 1.      | <b>A. Befektetett eszközök (2.+10.+18 sor)</b>                                          | <b>210 110</b> | <b>132 201</b> |
| 2.      | I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)                                                     | 0              | 0              |
| 3.      | 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke                                                 | 0              | 0              |
| 4.      | 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke                                                 | 0              | 0              |
| 5.      | 3. Vagyoni értékű jogok                                                                 | 0              | 0              |
| 6.      | 4. Szellemi termékek                                                                    | 0              | 0              |
| 7.      | 5. Üzleti vagy cégérték                                                                 | 0              | 0              |
| 8.      | 6. Immateriális javakra adott előlegek                                                  | 0              | 0              |
| 9.      | 7. Immateriális javak értékhelyesbítése                                                 | 0              | 0              |
| 10.     | <b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>                                              | <b>84 710</b>  | <b>6 801</b>   |
| 11.     | 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                                      | 77 306         | 0              |
| 12.     | 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek                                                | 7 404          | 0              |
| 13.     | 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                                          | 0              | 6 801          |
| 14.     | 4. Tenyészállatok                                                                       | 0              | 0              |
| 15.     | 5. Beruházások, felújítások                                                             | 0              | 0              |
| 16.     | 6. Beruházásokra adott előlegek                                                         | 0              | 0              |
| 17.     | 7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése                                                    | 0              | 0              |
| 18.     | <b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)</b>                               | <b>125 400</b> | <b>125 400</b> |
| 19.     | 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                                            | 125 400        | 125 400        |
| 20.     | 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                                       | 0              | 0              |
| 21.     | 3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés                                                 | 0              | 0              |
| 22.     | 4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban | 0              | 0              |
| 23.     | 5. Egyéb tartós részesedés                                                              | 0              | 0              |
| 24.     | 6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban              | 0              | 0              |
| 25.     | 7. Egyéb tartósan adott kölcsön                                                         | 0              | 0              |
| 26.     | 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír                                         | 0              | 0              |
| 27.     | 9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése                                      | 0              | 0              |
| 28.     | 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete                                | 0              | 0              |

Budapest, 2022. március 16.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

**"A" Mérleg**

1 / 2

**Eszközök(aktívák)**

adatok E Ft-ban

| Sorszám | A tétel megnevezése                                                                  | 2020.12.31     | 2021.12.31     |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| a       | b                                                                                    | c              | d              |
| 29.     | <b>B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53)</b>                                             | <b>72 674</b>  | <b>694 606</b> |
| 30.     | <b>I. KÉSZLETEK (31-36. sorok)</b>                                                   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| 31.     | 1. Anyagok                                                                           | 0              | 0              |
| 32.     | 2. Befejezetlen termelés és félkész termékek                                         | 0              | 0              |
| 33.     | 3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok                                                 | 0              | 0              |
| 34.     | 4. Késztermékek                                                                      | 0              | 0              |
| 35.     | 5. Áruk                                                                              | 0              | 0              |
| 36.     | 6. Készletekre adott előlegek                                                        | 0              | 0              |
| 37.     | <b>II. KÖVETELÉSEK (38.-45.sorok)</b>                                                | <b>4 470</b>   | <b>8 082</b>   |
| 38.     | 1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)                            | 1 905          | 6 350          |
| 39.     | 2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben                                       | 0              | 0              |
| 40.     | 3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0              | 0              |
| 41.     | 4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben              | 0              | 0              |
| 42.     | 5. Váltókövetelések                                                                  | 0              | 0              |
| 43.     | 6. Egyéb követelések                                                                 | 2 565          | 1 732          |
| 44.     | 7. Követelések értékelési különbözete                                                | 0              | 0              |
| 45.     | 8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete                               | 0              | 0              |
| 46.     | <b>III. ÉRTÉKPAPIROK (47.-52. sorok)</b>                                             | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| 47.     | 1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban                                                | 0              | 0              |
| 48.     | 2. Jelentős tulajdoni részesedés                                                     | 0              | 0              |
| 49.     | 3. Egyéb részesedés                                                                  | 0              | 0              |
| 50.     | 4. Saját részvények, saját üzletrészek                                               | 0              | 0              |
| 51.     | 5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                            | 0              | 0              |
| 52.     | 6. Értékpapírok értékelési különbözete                                               | 0              | 0              |
| 53.     | <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55.sorok)</b>                                               | <b>68 204</b>  | <b>686 524</b> |
| 54.     | 1. Pénztár, csekkek                                                                  | 0              | 0              |
| 55.     | 2. Bankbetétek                                                                       | 68 204         | 686 524        |
| 56.     | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sorok)</b>                                 | <b>19</b>      | <b>45</b>      |
| 57.     | 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása                                              | 0              | 0              |
| 58.     | 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása                                | 19             | 45             |
| 59.     | 3. Halasztott ráfordítások                                                           | 0              | 0              |
| 60.     | <b>ESZKÖZÖK összesen (1.+29.+56)</b>                                                 | <b>282 803</b> | <b>826 852</b> |

Budapest, 2022. március 16.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

"A" Mérleg

1 / 3

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

| Sorszám | A tétel megnevezése                                                                      | 2020.12.31     | 2021.12.31     |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| a       | b                                                                                        | c              | d              |
| 61.     | <b>D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.)</b>                                       | <b>270 827</b> | <b>821 994</b> |
| 62.     | I. JEGYZETT TŐKE                                                                         | 150 000        | 200 000        |
| 63.     | Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken                                    | 0              | 0              |
| 64.     | II. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)                                             | 0              | 0              |
| 65.     | III. TŐKETARTALÉK                                                                        | 120 099        | 450 000        |
| 66.     | IV. EREDMÉNYTARTALÉK                                                                     | -199 845       | 0              |
| 67.     | V. LEKÖTÖTT TARTALÉK                                                                     | 260 000        | 142 218        |
| 68.     | VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK                                                                  | 0              | 0              |
| 69.     | 1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka                                                 | 0              | 0              |
| 70.     | 2. Valós értékelés értékelési tartaléka                                                  | 0              | 0              |
| 71.     | VII. ADÓZOTT EREDMÉNY                                                                    | -59 427        | 29 776         |
| 72.     | <b>E. Céltartalékok (73-75)</b>                                                          | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| 73.     | 1. Céltartalék a várható kötelezettségekre                                               | 0              | 0              |
| 74.     | 2. Céltartalék a jövőbeni költségekre                                                    | 0              | 0              |
| 75.     | 3. Egyéb céltartalék                                                                     | 0              | 0              |
| 76.     | <b>F. Kötelezettségek (77.+ 82.+ 92. sor)</b>                                            | <b>10 365</b>  | <b>4 358</b>   |
| 77.     | <b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)</b>                                    | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| 78.     | 1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                           | 0              | 0              |
| 79.     | 2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0              | 0              |
| 80.     | 3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben  | 0              | 0              |
| 81.     | 4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben                               | 0              | 0              |

Budapest, 2022. március 16.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

"A" Mérleg

1 / 4

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

| Sorszám | A tétel megnevezése                                                                               | 2020.12.31     | 2021.12.31     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| a       | b                                                                                                 | c              | d              |
| 82.     | <b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)</b>                                        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| 83.     | 1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök                                                              | 0              | 0              |
| 84.     | 2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények                                                         | 0              | 0              |
| 85.     | 3. Tartozások kötvénykibocsátásból                                                                | 0              | 0              |
| 86.     | 4. Beruházási és fejlesztési hitelek                                                              | 0              | 0              |
| 87.     | 5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek                                                                  | 0              | 0              |
| 88.     | 6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                                         | 0              | 0              |
| 89.     | 7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben | 0              | 0              |
| 90.     | 8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben                | 0              | 0              |
| 91.     | 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                                          | 0              | 0              |
| 92.     | <b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)</b>                                       | <b>10 365</b>  | <b>4 358</b>   |
| 93.     | 1. Rövid lejáratú kölcsönök                                                                       | 0              | 0              |
| 94.     | - Ebből: az átváltoztatható kötvények                                                             | 0              | 0              |
| 95.     | 2. Rövid lejáratú hitelek                                                                         | 0              | 0              |
| 96.     | 3. Vevőktől kapott előlegek                                                                       | 0              | 0              |
| 97.     | 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)                                 | 305            | 362            |
| 98.     | 5. Váltótartozások                                                                                | 0              | 0              |
| 99.     | 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                                 | 8 255          | 15             |
| 100.    | 7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben     | 0              | 0              |
| 101.    | 8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben        | 0              | 0              |
| 102.    | 9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                                                           | 1 805          | 3 981          |
| 103.    | 10. Kötelezettségek értékelési különbözete                                                        | 0              | 0              |
| 104.    | 11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete                                           | 0              | 0              |
| 105.    | <b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108. sorok)</b>                                         | <b>1 611</b>   | <b>500</b>     |
| 106.    | 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása                                                         | 0              | 0              |
| 107.    | 2. Költségek, tartozások passzív időbeli elhatárolása                                             | 1 611          | 500            |
| 108.    | 3. Halasztott bevételek                                                                           | 0              | 0              |
| 109.    | <b>Források összesen (61.+72.+76.+105. sor)</b>                                                   | <b>282 803</b> | <b>826 852</b> |

Budapest, 2022. március 16.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

**Eredménykimutatás**  
**(Összköltség eljárással)**  
**2 / 1**

adatok E Ft-ban

| Sorszám | A tétel megnevezése                                                   | 2020.12.31     | 2021.12.31    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| a       | b                                                                     | c              | d             |
| 1.      | 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele                             | 6 820          | 3 500         |
| 2.      | 02. Exportértékesítés nettó árbevétele                                | 0              | 0             |
| 3.      | <b>I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)</b>                        | <b>6 820</b>   | <b>3 500</b>  |
| 4.      | 03. Saját termelésű készletek állományváltozása                       | 0              | 0             |
| 5.      | 04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke                        | 0              | 0             |
| 6.      | <b>II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03+04)</b>               | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| 7.      | <b>III. EGYÉB BEVÉTELEK</b>                                           | <b>18</b>      | <b>62 434</b> |
| 8.      | Ebből: visszairt értékvesztés                                         | 0              | 0             |
| 9.      | 05. Anyagköltség                                                      | 806            | 1 336         |
| 10.     | 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke                                | 12 991         | 14 922        |
| 11.     | 07. Egyéb szolgáltatások értéke                                       | 563            | 720           |
| 12.     | 08. Eladott áruk beszerzési értéke                                    | 0              | 0             |
| 13.     | 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                       | 0              | 0             |
| 14.     | <b>IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)</b>                 | <b>14 360</b>  | <b>16 978</b> |
| 15.     | 10. Bérköltség                                                        | 4 675          | 7 721         |
| 16.     | 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések                                | 1              | 26            |
| 17.     | 12. Bérjárulékok                                                      | 822            | 1 291         |
| 18.     | <b>V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)</b>                    | <b>5 498</b>   | <b>9 038</b>  |
| 19.     | <b>VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>                                     | <b>20 309</b>  | <b>8 616</b>  |
| 20.     | <b>VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>                                        | <b>24 757</b>  | <b>698</b>    |
| 21.     | Ebből: értékvesztés                                                   | 1 270          | 0             |
| 22.     | <b>A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b> | <b>-58 086</b> | <b>30 604</b> |

Budapest, 2022. március 16.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.

**Eredménykimutatás**  
**(Összköltség eljárással)**  
**2 / 2**

adatok E Ft-ban

| Sorszám | A tétel megnevezése                                                                                             | 2020.12.31     | 2021.12.31    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| a       | b                                                                                                               | c              | d             |
| 23.     | 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés                                                                        | 0              | 0             |
| 24.     | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                           | 0              | 0             |
| 25.     | 14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek                                                      | 0              | 0             |
| 26.     | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                           | 0              | 0             |
| 27.     | 15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek     | 0              | 0             |
| 28.     | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                           | 0              | 0             |
| 29.     | 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek                                                       | 0              | 879           |
| 30.     | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                           | 0              | 0             |
| 31.     | 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                                                          | 0              | 0             |
| 32.     | Ebből: értékelési különbözet                                                                                    | 0              | 0             |
| 33.     | <b>VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)</b>                                                      | <b>0</b>       | <b>879</b>    |
| 34.     | 18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek                                                  | 0              | 0             |
| 35.     | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                                                            | 0              | 0             |
| 36.     | 19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek | 0              | 0             |
| 37.     | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                                                            | 0              | 0             |
| 38.     | 20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások                                                   | 1 328          | 307           |
| 39.     | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                                                            | 1 327          | 0             |
| 40.     | 21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése                                                       | 0              | 0             |
| 41.     | 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                                                                       | 1              | 1             |
| 42.     | Ebből: értékelési különbözet                                                                                    | 0              | 0             |
| 43.     | <b>IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)</b>                                                     | <b>1 329</b>   | <b>308</b>    |
| 44.     | <b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>                                                                | <b>-1 329</b>  | <b>571</b>    |
| 45.     | <b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>                                                                         | <b>-59 415</b> | <b>31 175</b> |
| 46.     | X. Adófizetési kötelezettség                                                                                    | 12             | 1 399         |
| 47.     | <b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)</b>                                                                               | <b>-59 427</b> | <b>29 776</b> |

Budapest, 2022. március 16.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



## ÉVES BESZÁMOLÓ

**2021.12.31.**

Kiegészítő melléklet

Budapest, 2022. március 16.



Vezérigazgató



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

## 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.)  
Központi Zrt. (2006.01.06-2009.12.31.)  
KMF Zrt (2010.01.01-jétől)

- Székhelye: 1027 Budapest, Kapás u. 6-12. 1. em.

- Működési területe: Magyarország egész területe

- Vezető tisztségviselői:

**Széles András** (2021.12.13-tól), vezérigazgató

4621 Fényeslitke, Árpád utca 12.

**Sík Richárd** (2016.06.11-2021.12.13.), vezérigazgató

(2045 Törökbálint, Csalogány utca 11.)

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

- Felügyelő Bizottság tagjai 2021.12.31-én:

Dr. Balás-Piri László

Dr. Csernák Endre elnök

Olajos Zoltán

- *piaci pozíciójának, piaci céljainak bemutatása*

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



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. 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 E Ft | 100 000 E Ft-os | 10 000 E Ft-os | 1 000 E Ft-os | 100 E Ft-os | 10 E Ft-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. 13. | 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 E Ft | 100 000 E Ft-os | 10 000 E Ft-os | 1 000 E Ft-os | 100 E Ft-os | 10 E Ft-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 E Ft-ról **50 000 E Ft-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 E Ft értékű, névre szóló dematerializált törzsrészvényre módosult.

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



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

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.

2020. december 31-én a jegyzett tőke **50.000 E Ft-ról 150.000 E Ft-ra**, majd 2021. január 18-án **200.000 E Ft-ra** növekedett.

A részvénytársaság **200.000 E Ft** alaptőkéje 2021. december 31-i fordulónapon 20 db egyenként 10.000 E Ft névértékű törzsrészvényből áll.

Társaságunknál a beszámoló aláírására jogosult személy:

**Széles András, vezérigazgató** (2022.12.13. napjától) 4621 Fényeslitke, Árpád utca 12.

**Sík Richárd, vezérigazgató 2021.12.13-ig** (2045 Törökbálint, Csalogány utca 11.)

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

H K ADÓCONTROL Kft. (6055.Felsőlajos, Hársfa utca 10.) képviselőjében

Dr. Hegedűs Mihály (an: Varga Ilona; MKVK engedélyszám: 006219)



## **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 hibákat 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 eredménykimutatás a 2021. 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: 2021. december 31.

Mérlegkészítés időpontja: 2022. 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:**

Audit Network Hungary Könyvvizsgálati és Üzletviteli Tanácsadó Kft.

1036 Budapest, Galagonya utca 5.

Dr. Lukács János

Nyilvántartási száma: 003567

2021. évi könyvvizsgálat díja: 500.000.- Ft + ÁFA.

**2.3. Immateriális javak**

A mérlegben az immateriális javak értékelése bekerülési értéken történt.

Immateriális javak bekerülési és mérleg értéke:

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

Immateriális javak maradványértéke:

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

Immateriális javak terv szerinti értékcsökkenése:

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

Az immateriális javak egyes csoportjainál irányadó hasznos élettartamok az alábbiak: szellemi termékek értékét 3-5 év alatt, lineáris módszerrel; vagyoni értékű jogokat 3-5 év alatt (a szerződés futam idejének figyelembevételével), lineáris módszerrel; az üzleti vagy cégértéket 5 év alatt, lineáris módszerrel írjuk le.

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.

A 100 E Ft 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, leltárháánya, megsemmisülése esetén terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.



Abban az esetben, ha a használatban lévő immateriális javak könyv szerinti 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 mindenkor *nettó értéken* szerepelnek. Ez az érték az eszköz -a Törvény 47-51. §-ának megfelelő- bekerülési értéke, csökkentve a mérlegkészítésig elszámolt, halmozott értékcsökkenéssel és növelve a terven felüli értékcsökkenés visszairásának összegével.

##### Tárgyi eszközök terv szerinti értékcsökkenése:

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

|                                                                                          | ÉCS kulcs (%) | Hasznos élettartam (év) |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| <b>Épületek</b>                                                                          |               |                         |
| hosszú élettartamú                                                                       | 2%            | 50                      |
| közepes élettartamú                                                                      | 3%            | 33                      |
| rövid élettartamú                                                                        | 6%            | 17                      |
| <b>Bérbe adott ingatlanok (bérleti szerződés szerint)</b>                                | 5-10 %        | 20-10                   |
| <b>Rövidtávra bérbe adott ingatlanok (tervezett használat időszakát figyelembe véve)</b> | 50-99 %       | 1-2                     |
| <b>Termelőeszközök</b>                                                                   | 14,5 %        | 7                       |
| <b>Gyártóeszközök</b>                                                                    | 14,5 %        | 7                       |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

|                                                  | ÉCS kulcs (%) | Hasznos élettartam (év) |
|--------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| 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                    |

A 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) könyv szerinti 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 jelentős 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 figyelembevételével történik.



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

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

Amennyiben az értékpapírt nem jegyzi a tőzsdén, abban az esetben az értékpapír kibocsátójának piaci megítélése (annak tendenciája) alapján kell 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 követeléseket bekerülési értéken kell állományba venni.

A külföldi pénzürtékre szóló követeléseket a szerződés szerinti teljesítés napján érvényes, az MNB által közzétett devizaárfolyamon kell forintosítani, és a mérleg fordulónapján érvényes MNB devizaárfolyamon kell év végén átértékelni.



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

## 2.7. Kötelezettségek

A kötelezettségek értékelése a mérlegben könyv szerinti értéken szerepel.

### Hosszú lejáratú kötelezettségek

Forintban keletkezett kötelezettségeket a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel és elengedett kötelezettségekkel csökkentett összegben kell a nyilvántartásba venni.

A pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségeket a lízingbeadó által számlázott értékben kell ki-mutatni, az ilyen címen elszámolt kötelezettség nem tartalmazhatja a lízinggel kapcsolatosan fize-tendő kamat összegét.

### Rövid lejáratú kötelezettségek

Kötelezettségek könyveléskori értéke a forintban keletkezett kötelezettségeknél az elismert, számlá-zott általános forgalmi adót is tartalmazó összeg.

## 3. Pénzügyi helyzet és likviditás

A Társaság pénzügyi helyzetét és likviditását 2021. december 31-én az alábbi pénzügyi mutatók szemléltetik.

1. Táblázat Eszközök összetétele

adatok E Ft-ban

| Megnevezés                         | 2020. év       |               | 2021. év       |               | Változás (%)  |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
|                                    | Összeg (E Ft)  | Részarány (%) | Összeg (E Ft)  | Részarány (%) |               |
| <b>Befektetett eszközök</b>        | <b>210 110</b> | <b>74,30</b>  | <b>132 201</b> | <b>15,99</b>  | <b>62,92</b>  |
| Immateriális javak                 | 0              | 0,00          | 0              | 0,00          |               |
| Tárgyi eszközök                    | 84 710         | 29,95         | 6 801          | 0,82          | 8,03          |
| Befektetett pénzügyi eszközök      | 125 400        | 44,34         | 125 400        | 15,17         | 100,00        |
| <b>Forgóeszközök</b>               | <b>72 674</b>  | <b>25,70</b>  | <b>694 606</b> | <b>84,01</b>  | <b>955,78</b> |
| Készletek                          | 0              | 0,00          | 0              | 0,00          |               |
| Követelések                        | 4 470          | 1,58          | 8 082          | 0,98          | 180,80        |
| Értékpapírok                       | 0              | 0,00          | 0              | 0,00          |               |
| Pénzeszközök                       | 68 204         | 24,12         | 686 524        | 83,03         | 1 006,57      |
| Aktív időbeli elhatárolások        | 19             | 0,01          | 45             | 0,01          | 236,84        |
| <b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b> | <b>282 803</b> | <b>100,00</b> | <b>826 852</b> | <b>100,00</b> | <b>292,38</b> |

2. Táblázat Források összetétele

adatok E Ft-ban

| Megnevezés                               | 2020. év       |               | 2021. év       |               | Változás (%)  |
|------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
|                                          | Összeg (E Ft)  | Részarány (%) | Összeg (E Ft)  | Részarány (%) |               |
| <b>Saját tőke</b>                        | <b>270 827</b> | <b>95,77</b>  | <b>821 994</b> | <b>99,41</b>  | <b>303,51</b> |
| Jegyzett tőke                            | 150 000        | 53,04         | 200 000        | 24,19         | 133,33        |
| Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-) | 0              | 0,00          | 0              | 0,00          |               |
| Tőketartalék                             | 120 099        | 42,47         | 450 000        | 54,42         | 374,69        |



**”KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.**  
**2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

|                                      |                |               |                |               |               |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| Eredménytartalék                     | -199 845       | -70,67        | 0              | 0,00          | 0,00          |
| Lekötött tartalék                    | 260 000        | 91,94         | 142 218        | 17,20         | 54,70         |
| Értékelési tartalék                  | 0              | 0,00          | 0              | 0,00          |               |
| Adózott eredmény                     | -59 427        | -21,01        | 29 776         | 3,60          | -50,11        |
| <b>Céltartalékok</b>                 | <b>0</b>       | <b>0,00</b>   | <b>0</b>       | <b>0,00</b>   |               |
| <b>Kötelezettségek</b>               | <b>10 365</b>  | <b>3,67</b>   | <b>4 358</b>   | <b>0,53</b>   | <b>42,05</b>  |
| Hátrasorolt kötelezettség            | 0              | 0,00          | 0              | 0,00          |               |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek      | 0              | 0,00          | 0              | 0,00          |               |
| Rövid lejáratú kötelezettségek       | 10 365         | 3,67          | 4 358          | 0,53          | 42,05         |
| <b>Passzív időbeli elhatárolások</b> | <b>1 611</b>   | <b>0,57</b>   | <b>500</b>     | <b>0,06</b>   | <b>31,04</b>  |
| <b>FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN</b>   | <b>282 803</b> | <b>100,00</b> | <b>826 852</b> | <b>100,00</b> | <b>292,38</b> |

**3. Táblázat Likviditási mutatók**

| <b>Mutató megnevezése</b>                           | <b>Mutató számítása</b>                                          | <b>2020.év<br/>E Ft</b>        | <b>2021.év<br/>E Ft</b>        | <b>Előző év<br/>%</b> | <b>Tárgyév<br/>%</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Likviditási mutató I.<br>(Current ratio)            | <u>Forgóeszközök</u><br>Rövid lejáratú kötelezettségek           | <u>72 674</u><br><u>10 365</u> | <u>694 606</u><br><u>4 358</u> | 7,01                  | 159,39               |
| Likviditási mutató II. (Quick<br>ratio -gyors ráta) | <u>Forgóeszközök-Készletek</u><br>Rövid lejáratú kötelezettségek | <u>72 674</u><br><u>10 365</u> | <u>694 606</u><br><u>4 358</u> | 7,01                  | 159,39               |
| Likviditási mutató III.                             | <u>Pénzeszk. +értékpapírok</u><br>Rövid lejáratú kötelezettségek | <u>68 204</u><br><u>10 365</u> | <u>686 524</u><br><u>4 358</u> | 6,58                  | 157,53               |
| Likviditási mutató IV.                              | <u>Pénzeszközök</u><br>Rövid lejáratú kötelezettségek            | <u>68 204</u><br><u>10 365</u> | <u>686 524</u><br><u>4 846</u> | 6,58                  | 157,53               |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

4. Táblázat Pénzügyi mutatók

| Mutató megnevezése               | Mutató számítása                  | 2020.év<br>E Ft | 2021.év<br>E Ft | Előző év<br>% | Tárgyév<br>% |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|
| Hitelfedezettségi mutató         | <u>Követelések</u>                | 4 470           | 8 082           | 43,13         | 185,44       |
|                                  | Rövid lejáratú kötelezettségek    | 10 365          | 4 358           |               |              |
| Eladósodottság foka              | <u>Kötelezettségek</u>            | 10 365          | 4 358           | 3,67          | 0,53         |
|                                  | Eszközök összesen                 | 282 803         | 826 852         |               |              |
| Dinamikus likviditás             | <u>Üzemi tev. eredménye</u>       | -58 086         | 30 604          | -560,41       | 702,25       |
|                                  | Rövid lejáratú kötelezettségek    | 10 365          | 4 358           |               |              |
| Vevő / Szállítói állomány aránya | <u>Vevők</u>                      | 1 905           | 6 350           | 624,59        | 2 995,28     |
|                                  | Szállítók                         | 305             | 212             |               |              |
| Szállítók átfutási ideje         | <u>Átlagos szállítói állomány</u> | 953             | 6 276           | 6,63          | 134,92       |
|                                  | Anyagjellegű ráfordítások         | 14 360          | 16 978          |               |              |

5. Táblázat Adósságszolgálat számítás

| Mutató megnevezése                                | Mutató számítása                    | 2020<br>E Ft | 2021<br>E Ft | Előző év<br>% | Tárgyév<br>% |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Kamatfedezet                                      | <u>Üzemi tev. eredménye</u>         | -58 086      | 30 604       | -4 373,95     | 9 968,73     |
|                                                   | Fizetett kamatok és kjr.            | 1 328        | 307          |               |              |
| Kamat, adó és értéks. előtti fedezet (EBITDA fed) | <u>Üzemi tev. eredménye+écs.</u>    | -37 777      | 39 220       | -2 844,65     | 12 775,24    |
|                                                   | Fizetett kamatok és kjr.            | 1 328        | 307          |               |              |
| Cash Flow fedezet                                 | <u>Adózott eredmény+amortizáció</u> | -39 118      | 38 392       | -2 945,63     | 12 505,54    |
|                                                   | Fizetett kamatok és kjr.            | 1 328        | 307          |               |              |
| Adósság visszafizető képesség                     | <u>Adózott eredmény+amortizáció</u> | -39 118      | 38 392       | -377,40       | 880,95       |
|                                                   | Kötelezettségek                     | 10 365       | 4 358        |               |              |



**”KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

**6. Táblázat Vagyoni helyzet**

| <b>Mutató megnevezése</b>             | <b>Mutató számítása</b>                          | <b>2020<br/>E Ft</b>      | <b>2021<br/>E Ft</b>      | <b>Előző év<br/>%</b> | <b>Tárgyév<br/>%</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|
| Tartósan befektetett eszközök aránya  | <u>Befektetett eszközök</u><br>Eszközök összesen | <u>210 110</u><br>282 803 | <u>132 201</u><br>826 852 | 74,30                 | 15,99                |
| Forgóeszközök aránya                  | <u>Forgóeszközök</u><br>Eszközök összesen        | <u>72 674</u><br>282 803  | <u>694 606</u><br>826 852 | 25,70                 | 84,01                |
| Befektetett eszközök fedezettsége     | <u>Saját tőke</u><br>Befektetett eszközök        | <u>270 827</u><br>210 110 | <u>821 994</u><br>132 201 | 128,90                | 621,78               |
| Tárgyi eszközök fedezettsége          | <u>Saját tőke</u><br>Tárgyi eszközök             | <u>270 827</u><br>84 710  | <u>821 994</u><br>6 801   | 319,71                | 12 086,37            |
| Tőkeerősség (Saját tőke arány)        | <u>Saját tőke</u><br>Források összesen           | <u>270 827</u><br>282 803 | <u>821 994</u><br>826 852 | 95,77                 | 99,41                |
| Rövid lejáratú kötelezettségek aránya | <u>Rövid lejáratú köt.</u><br>Források összesen  | <u>10 365</u><br>282 803  | <u>4 358</u><br>826 852   | 3,67                  | 0,53                 |
| Kötelezettségek aránya                | <u>Kötelezettségek</u><br>Források összesen      | <u>10 365</u><br>282 803  | <u>4 358</u><br>826 852   | 3,67                  | 0,53                 |

**7. Táblázat Tőke- és eszközarányos üzleti eredmény**

| <b>A tétel megnevezése</b>    |                                                 | <b>Előző év</b>           |                                      | <b>Tárgyév</b>           |                                      |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
|                               |                                                 | <b>E Ft</b>               | <b>Üzemi<br/>eredmény %-<br/>ban</b> | <b>E Ft</b>              | <b>Üzemi<br/>eredmény %-<br/>ban</b> |
| Tőkearányos üzleti eredmény   | <u>Üzemi (üzleti) eredmény</u><br>Saját tőke    | <u>-58 086</u><br>270 827 | -21,45                               | <u>30 604</u><br>821 994 | 3,72                                 |
| Eszközarányos üzleti eredmény | <u>Üzemi (üzleti) eredmény</u><br>Összes eszköz | <u>-58 086</u><br>282 803 | -20,54                               | <u>30 604</u><br>826 852 | 3,70                                 |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

8. Táblázat Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye

| A tétel megnevezése                         | 2020. év       |                | 2021. év      |               |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                             | E Ft           | %              | E Ft          | %             |
| Értékesítés nettó árbevétele                | 6 820          | 99,74          | 3 500         | 5,31          |
| Saját termelésű készletek állományváltozása | 0              | 0,00           | 0             | 0,00          |
| Saját előállítású eszközök aktivált értéke  | 0              | 0,00           | 0             | 0,00          |
| Egyéb bevétel                               | 18             | 0,26           | 62 434        | 94,69         |
| <b>Összes bevétel</b>                       | <b>6 838</b>   | <b>100,00</b>  | <b>65 934</b> | <b>100,00</b> |
| Anyagköltség                                | 806            | 11,79          | 1 336         | 2,03          |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke          | 12 991         | 189,98         | 14 922        | 22,63         |
| Egyéb szolgáltatások értéke                 | 563            | 8,23           | 720           | 1,09          |
| Eladott áruk beszerzési értéke              | 0              | 0,00           | 0             | 0,00          |
| Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 0              | 0,00           | 0             | 0,00          |
| <b>Anyagjellegű ráfordítások</b>            | <b>14 360</b>  | <b>210,00</b>  | <b>16 978</b> | <b>25,75</b>  |
| Béreköltség                                 | 4 675          | 68,37          | 7 721         | 11,71         |
| Személyi jellegű egyéb kifizetések          | 1              | 0,01           | 26            | 0,04          |
| Bérfelárulások                              | 822            | 12,02          | 1 291         | 1,96          |
| <b>Személyi jellegű ráfordítások</b>        | <b>5 498</b>   | <b>80,40</b>   | <b>9 038</b>  | <b>13,71</b>  |
| Értékcsökkenési leírás                      | 20 309         | 297,00         | 8 616         | 13,07         |
| Egyéb ráfordítások                          | 24 757         | 362,05         | 698           | 1,06          |
| <b>Összes költség és ráfordítás</b>         | <b>64 924</b>  | <b>949,46</b>  | <b>35 330</b> | <b>53,58</b>  |
| <b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b> | <b>-58 086</b> | <b>-849,46</b> | <b>30 604</b> | <b>46,42</b>  |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

**4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

**4.1. Eszközök:**

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

**a. Bruttó érték**

9. Táblázat Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének változásai

adatok E Ft-ban

| Megnevezés                                      | Bruttó érték   |               |                |           |              |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------|--------------|
|                                                 | Nyitó érték    | Növekedés     | Csökkenés      | Átsorolás | Záró         |
| Alapítás-átszervezés aktivált értéke            | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Kísérleti fejlesztés aktivált értéke            | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Vagyoni értékű jogok                            | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Szellemi termék                                 | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Üzleti vagy cégérték                            | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Immateriális javakra adott előlegek             | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Immateriális javak értékhelyesbítése            | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Kisértékű immateriális javak                    | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| <b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>                       | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>  | <b>0</b>     |
| Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 83 435         | 0             | 83 322         | 0         | 113          |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek           | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járművek     | 58 002         | 15 112        | 65 241         | 0         | 7 873        |
| Tenyészállatok                                  | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Beruházások, felújítások                        | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Beruházásokra adott előlegek                    | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Tárgyi eszközök értékhelyesbítése               | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| Kisértékű tárgyi eszközök                       | 0              | 0             | 0              | 0         | 0            |
| <b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>                          | <b>141 437</b> | <b>15 112</b> | <b>148 563</b> | <b>0</b>  | <b>7 986</b> |
| <b>Mindösszesen:</b>                            | <b>141 437</b> | <b>15 112</b> | <b>148 563</b> | <b>0</b>  | <b>7 986</b> |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

**b. Értécsökkenés és nettó érték**

10. Táblázat Immateriális javak és tárgyi eszközök értécsökkenésének változásai

adatok E Ft-ban

| Megnevezés                                      | Értécsökkenés |               |               |           |               |           |              |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------|---------------|-----------|--------------|
|                                                 | Nytó érték    | Növekedés     |               |           | Csökkenés     | Átsorolás | Záró         |
|                                                 |               | Terv szerinti | Terven felüli | Kisértékű |               |           |              |
| Alapítás-átszervezés aktivált értéke            | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Kísérleti fejlesztés aktivált értéke            | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Vagyoni értékű jogok                            | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Szellemi termék                                 | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Üzleti vagy cégérték                            | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Immateriális javakra adott előlegek             | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Immateriális javak értékhelyesbítése            | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Kisértékű immateriális javak                    | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| <b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>                       | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>  | <b>0</b>     |
| Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 6 129         | 2 718         | 0             | 0         | 8 734         | 0         | 113          |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek           | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járművek     | 27 426        | 5 898         | 23 171        | 0         | 55 423        | 0         | 1 072        |
| Tenyészállatok                                  | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Beruházások, felújítások                        | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Beruházásokra adott előlegek                    | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Tárgyi eszközök értékhelyesbítése               | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| Kisértékű tárgyi eszközök                       | 0             | 0             | 0             | 0         | 0             | 0         | 0            |
| <b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>                          | <b>33 555</b> | <b>8 616</b>  | <b>23 171</b> | <b>0</b>  | <b>64 157</b> | <b>0</b>  | <b>1 185</b> |
| <b>Mindösszesen:</b>                            | <b>33 555</b> | <b>8 616</b>  | <b>23 171</b> | <b>0</b>  | <b>64 157</b> | <b>0</b>  | <b>1 185</b> |

11. Táblázat Értécsökkenésen megoszlása leírás módja szerint

adatok E Ft-ban

| Leírás módja                                 | 2020. év | 2021. év     | Változás %  |
|----------------------------------------------|----------|--------------|-------------|
| <b>Terv szerinti értécsökkenés</b>           | <b>0</b> | <b>8 616</b> | <b>0,00</b> |
| Lineáris                                     |          | 8 616        | 0,00        |
| Degresszív                                   |          |              | 0,00        |
| Teljesítményarányos                          |          |              | 0,00        |
| Abszolút összegű                             |          |              | 0,00        |
| Egyösszegben elszámolt                       |          |              | 0,00        |
| <b>Terven felüli értécsökkenés</b>           |          |              | <b>0,00</b> |
| <b>Visszaírt terven felüli értécsökkenés</b> |          |              | <b>0,00</b> |
| <b>Összesen:</b>                             | <b>0</b> | <b>8 616</b> | <b>0,00</b> |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

c. Nettó érték változás

12. Táblázat Immateriális javak és tárgyi eszközök nettó értékének változásai

adatok E Ft-ban

| Megnevezés                                      | 2020          | 2021         |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                 | Nettó érték   |              |
| Alapítás-átszervezés aktivált értéke            | 0             | 0            |
| Kísérleti fejlesztés aktivált értéke            | 0             | 0            |
| Vagyoni értékű jogok                            | 0             | 0            |
| Szellemi termék                                 | 0             | 0            |
| Üzleti vagy cégérték                            | 0             | 0            |
| Immateriális javakra adott előlegek             | 0             | 0            |
| Immateriális javak érték helyesbítése           | 0             | 0            |
| Kisértékű immateriális javak                    | 0             | 0            |
| <b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>                       | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 77 306        | 0            |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek           | 0             | 0            |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járművek     | 7 404         | 6 801        |
| Tenyészállatok                                  | 0             | 0            |
| Beruházások, felújítások                        | 0             | 0            |
| Beruházásokra adott előlegek                    | 0             | 0            |
| Tárgyi eszközök érték helyesbítése              | 0             | 0            |
| Kisértékű tárgyi eszközök                       | 0             | 0            |
| <b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>                          | <b>84 710</b> | <b>6 801</b> |
| <b>Mindösszesen:</b>                            | <b>84 710</b> | <b>6 801</b> |

A Társaság 2019. év elején ingatlant (hulladékfeldolgozó üzemet 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.

2021. évben a mezőfalvi ingatlan és az ingóságok eladásra kerültek.



**”KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.**  
**2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

#### 4.1.1. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság részesedéseinek az azonosító adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

| Társaság neve         | Társaság adó-száma | Társaság székhelye                            | A projekt társaság jegyzett tőkéje (2021.12.31 (E Ft)) | Befektetés összege (E Ft) | Tulajdoni hányad (%) | Szavazati arány (%)       |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| Mészkőbánya Zrt.      | 26251550-4-13      | 2096 Üröm, Fő u. 1.                           | 5 263                                                  | 75 000                    | 5,0%                 | szavazat-el-sőbbbségi 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 ársziós tőkebefektetésről a KMF Zrt. a 13/2020. (XII.09.) határozatával döntött, mely összegből 10.250 ezer Ft jegyzett tőke 49,9% üzlet-résszel és 40.150 ezer Ft tőketartalék.

#### Részesedések bruttó értéke 2021. évben

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | Bruttó érték Nyitó 2021.01.01 | Növekedés | Csökkenés | Bruttó érték Záró 2021.12.31 |
|------------|-------------------------------|-----------|-----------|------------------------------|
| Összesen:  | 125 400                       | 0         | 0         | 125 400                      |

#### Részesedések értékvesztése 2021. évben

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | ÉV nyitó érték 2021.01.01 | Növekedés | Csökkenés | ÉV záró érték 2021.12.31 |
|------------|---------------------------|-----------|-----------|--------------------------|
| Összesen:  | 0                         | 0         | 0         | 0                        |

#### Részesedések nettó értéke 2021. évben

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | Nettó érték Nyitó 2021.01.01 | Növekedés | Csökkenés | Nettó érték Záró 2021.12.31 |
|------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------------------------|
| Összesen:  | 125 400                      | 0         | 0         | 125 400                     |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

#### 4.1.3. Követelések

##### Követelések áruszállításból és szolgáltatásból

adatok E Ft-ban

| Megnevezés              | Bruttó érték<br>2021.12.31. | Értékvesztés<br>2020.12.31-ig | Értékvesztés<br>2021-ben | Könyv szerinti<br>érték<br>2021.12.31. |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| W-Filter Innováció Kft. | 7 620                       | 1 270                         | 0                        | 6 350                                  |
| <b>Összesen:</b>        | <b>7 620</b>                | <b>1 270</b>                  | <b>0</b>                 | <b>6 350</b>                           |

2021. évben a követelések értékvesztésére nem került sor.

#### 4.1.4. Egyéb követelések

adatok E Ft-ban

| Megnevezés               | 2020.12.31   | 2021.12.31   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Innovációs járulék       | 30           | 24           |
| Áfa                      | 839          | 1            |
| Önkormányzati adók       | 324          | 273          |
| NAV illeték              | 421          | 421          |
| Gépjárműadó              | 4            | 10           |
| MOL kártya feltöltés     | 717          | 523          |
| SZJA                     | -            | 17           |
| Szochó                   | -            | 60           |
| TB járulék               | -            | 72           |
| Szakképzési hozzájárulás | -            | 21           |
| Egyéb                    | 229          | 310          |
| <b>Összesen:</b>         | <b>2 565</b> | <b>1 732</b> |

#### 4.1.5. Pénzeszközök

adatok E Ft-ban

| Megnevezés          | 2020.12.31.   | 2021.12.31.    |
|---------------------|---------------|----------------|
| <b>Bankbetétek:</b> |               |                |
| -Folyószámlák       | 68 204        | 686 524        |
| <b>Összesen:</b>    | <b>68 204</b> | <b>686 524</b> |

#### 4.1.6. Aktív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban

| Megnevezés                        | 2020.12.31 | 2021.12.31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Tovább számlázandó szolgáltatások | 0          | 0          |
| Lekötött pénzeszközök kamata      | 0          | 0          |
| Elhatárolt tagi kölcsön kamat     | 0          | 0          |
| Egyéb előre számlázott költség    | 19         | 45         |
| <b>Összesen:</b>                  | <b>19</b>  | <b>45</b>  |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

#### 4.2. Források:

##### 4.2.1. Saját tőke

adatok E Ft-ban

|                   | 2020.12.31     | Adózott eredmény<br>átvezetése | Változások 2021                | Adózott<br>eredmény | 2021.12.31     |
|-------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------|
| Jegyzett tőke     | 150 000        |                                | 50.000                         |                     | 200 000        |
| Tőketartalék      | 120 099        |                                | 600.000<br>-720.099<br>450.000 |                     | 450 000        |
| Eredménytartalék  | -199 845       | -59.427                        | 259.272                        |                     | 0              |
| Lekötött tartalék | 260 000        |                                | -117.782                       |                     | 142 218        |
| Adózott eredmény  | -59 427        | 59.427                         |                                | 29 776              | 29 776         |
| <b>Összesen:</b>  | <b>270 827</b> | <b>0</b>                       | <b>521.391</b>                 | <b>29 776</b>       | <b>821 994</b> |

A saját tőkét érintő változások az EHPSZ általi beolvadásokat követő tőkeátrendezés, valamint 50.000 E Ft a jegyzett tőke és 450.000 E Ft tőketartalék befizetésének következménye, míg a saját tőkeelemek átstrukturálásra kerültek.

##### 4.2.3. Kötelezettségek

###### 4.2.3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

adatok E Ft-ban

|                                                                        | 2020.12.31    | 2021.12.31   |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Vevőktől kapott előlegek:                                              | 0             | 0            |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítói számlák) | 305           | 362          |
| Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben         | 8 255         | 15           |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                                   | 1 802         | 3 981        |
| <b>Mindösszesen:</b>                                                   | <b>10 365</b> | <b>4 358</b> |

###### 4.2.3.3. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek

adatok E Ft-ban

| Megnevezés                                   | 2020.12.31   | 2021.12.31   |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Fizetendő SZJA                               | 14           | 0            |
| Kaució miatti kötelezettség                  | 1 270        | 1 270        |
| Szakképzési hozzájárulás elszámolási számla  | 6            | 0            |
| Egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék | 73           | 0            |
| Szociális hozzájárulási kötelezettség        | 61           | 0            |
| Társasági adó fizetési kötelezettség         | 1            | 1 361        |
| Jövedelemelszámolási számla                  | 314          | 0            |
| Cégautóadó                                   | 66           | 0            |
| ÁFA                                          | 0            | 1 349        |
| kerekítés                                    | 0            | 1            |
| <b>Összesen:</b>                             | <b>1 805</b> | <b>3 981</b> |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

#### 4.2.4. Passzív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban

| Megnevezés                                                  | 2020.12.31   | 2021.12.31 |
|-------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Könyvvizsgálói díj                                          | 285          | 500        |
| Ügyvédi díj                                                 | 650          | 0          |
| Üzemanyag                                                   | 176          | 0          |
| Könyvelés évvizsgálói díja                                  | 315          | 0          |
| Egyebek (könyvelés, bérszámfejtés stb.)                     | 185          | 0          |
| <b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b> | <b>1 611</b> | <b>500</b> |

#### 5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

##### 5.1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése        | 2020         | 2021         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Bérleti díj (ingatlan)     | 6 000        | 3 500        |
| Közvetített szolgáltatások | 820          | 0            |
| <b>Összesen:</b>           | <b>6 820</b> | <b>3 500</b> |

##### 5.2. Egyéb bevételek

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése                                       | 2020      | 2021          |
|-----------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele | 0         | 60 995        |
| Kerekítés                                                 | 3         | 30            |
| Egyéb                                                     | 15        | 1 409         |
| <b>Összesen:</b>                                          | <b>18</b> | <b>62 434</b> |

Az egyéb a Budafilter végzés alapján történő jóváírás volt.

##### 5.3. Anyagjellegű ráfordítások

###### 5.3.1. Anyagköltség

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése             | 2020       | 2021         |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Energia költség                 | 0          | 30           |
| Üzemanyag költség               | 691        | 1 263        |
| Közüzemi díjak                  | 22         | 0            |
| Irodaszer nyomtatványok költség | 78         | 44           |
| Egyéb anyag költség             | 15         | 0            |
| <b>Összesen:</b>                | <b>806</b> | <b>1 336</b> |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

**5.3.2. Igénybe vett szolgáltatások**

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése                                  | 2020          | 2021          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Bérleti díjak (irodahelység, parkoló, gépkocsi)      | 1 131         | 1 072         |
| Karbantartási költségek                              | 697           | 0             |
| Szoftverek, online alkalmazások bérleti díja bérleti | 0             | 10            |
| Gépkocsival kapcsolatos költségek                    | 0             | 875           |
| Oktatás és továbbképzés költségei                    | 0             | 179           |
| Számviteli szolgáltatás, bérszámfejtés               | 2 560         | 1 190         |
| Könyvvizsgálat                                       | 1 545         | 1 140         |
| Számítástechnikai szolgáltatás                       | 30            | 415           |
| Üzletviteli tanácsadás                               | 450           | 2 507         |
| Ügyvédi díj, jogi szolgáltatás                       | 5 667         | 6 250         |
| Irodaház üzemeltetési költségek                      | 215           | 1 244         |
| Internet, telefonköltség                             | 41            | 70            |
| Irodaszolgáltatási díj, takarítás                    | 44            | 114           |
| Végelszámolás                                        | 450           | 0             |
| Taxi                                                 | 0             | 10            |
| Egyéb igénybevett szolgáltatások                     | 161           | 1 346         |
| <b>Összesen:</b>                                     | <b>12 991</b> | <b>14 922</b> |

**5.3.3. Egyéb szolgáltatások**

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése                   | 2020       | 2021       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Hatósági díjak, illetékek             | 144        | 60         |
| Bankköltség, garancia díj, biztosítás | 341        | 340        |
| Kamarai díj                           | 5          | 15         |
| KGFB biztosítási díj                  | 73         | 306        |
| <b>Összesen:</b>                      | <b>563</b> | <b>720</b> |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

#### 5.4. Személyi jellegű ráfordítások

##### 5.4.1. Bérköltség

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése                      | 2020         | 2021         |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Munkavállalók munkabére, megbízási díjak | 4 675        | 7 721        |
| <b>Összesen:</b>                         | <b>4 675</b> | <b>7 721</b> |

##### 5.4.2. Személyi jellegű egyéb kifizetések

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése                | 2020     | 2021      |
|------------------------------------|----------|-----------|
| Reprezentáció                      | 1        | 1         |
| Egyéb személyi jellegű kifizetések | 0        | 25        |
| <b>Összesen:</b>                   | <b>1</b> | <b>26</b> |

##### 5.4.3. Bérjárulékok

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése      | 2020       | 2021         |
|--------------------------|------------|--------------|
| Szociális hozzájárulás   | 754        | 1 177        |
| Szakképzési hozzájárulás | 68         | 114          |
| <b>Összesen:</b>         | <b>882</b> | <b>1 291</b> |

#### 5.5. Értékcsökkenési leírás

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése          | 2020          | 2021         |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Terv szerinti értékcsökkenés | 20 309        | 8 616        |
| <b>Összesen:</b>             | <b>20 309</b> | <b>8 616</b> |



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

### 5.6. Egyéb ráfordítások

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése                                                       | 2020          | 2021       |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Bírság, kötbér, késedelmi kamatok, önellenőrzési pótlék                   | 3             | 0          |
| Értékvesztés, terven felüli ÉCS                                           | 23 171        | 0          |
| Központi költségvetéssel elszámolt adók, díjak, illetékek, hozzájárulások | 0             | 6          |
| Helyi önkormányzatokkal elszámolt adók, díjak, illetékek, hozzájárulások  | 0             | 83         |
| Gépjárműadó                                                               | 0             | 20         |
| Iparűzési adó                                                             | 111           | 0          |
| Innovációs járulék                                                        | 18            | 0          |
| Cégautóadó                                                                | 132           | 203        |
| Követelés értékvesztése                                                   | 1 270         | 0          |
| Egyéb adóalap növelő tételek                                              | 45            | 70         |
| Egyéb                                                                     | 0             | 101        |
| Kerekítések                                                               | 7             | 215        |
| <b>Összesen:</b>                                                          | <b>24 757</b> | <b>698</b> |

2021. évben az értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök a bevétel csökkentése soron kerültek kimutatásra.

### 5.7. Egyéb bevételek

| A tétel megnevezése                                                    | 2020      | 2021          |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| Értékesített im. javak és tárgyi eszközök eladási értéke               | 0         | 145.400       |
| Értékesített im. javak és tárgyi eszközök eladási bruttó értéke        |           | -148.563      |
| Értékesített im. javak és tárgyi eszközök eladási terv szerinti ÉCS    |           | 40.987        |
| Értékesített im. javak és tárgyi eszközök eladási terv szerinti TF ÉCS |           | 23.171        |
| Egyéb nem részletezett bevétel                                         | 18        | 1.439         |
| <b>Összesen:</b>                                                       | <b>18</b> | <b>62.434</b> |

A 2021. évi egyéb nem részletezett bevételből 1.409 E Ft a Budafilter végzés alapján történő jóváírás.



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

### 5.8. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése                                   | 2020     | 2021       |
|-------------------------------------------------------|----------|------------|
| Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek | 0        | 879        |
| <b>Összesen:</b>                                      | <b>0</b> | <b>879</b> |

### 5.9. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok E Ft-ban

| A tétel megnevezése                   | 2020         | 2021       |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| Fizetendő kamatok                     | 1 328        | 307        |
| Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | 1            | 1          |
| <b>Összesen:</b>                      | <b>1 329</b> | <b>308</b> |

## 6. Tájékoztató jellegű kiegészítések

### 6.1. Igazgatóság, felügyelő bizottság

A Társaság Felügyelő Bizottsága részére a 2021. 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.

### 6.2. Foglalkoztatottak létszáma

A 2021. évben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 0 fő volt, megbízási jogviszony keretein belül foglalkoztatottak statisztikai állományi létszáma 2 fő. A vezérigazgató megbízási jogviszony keretében látja el a tevékenységét.

Személyi jellegű egyéb kifizetés nem merült fel.

### 6.3. 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.



**”KMF” Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.**  
**2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

**6.4. Környezetvédelemmel kapcsolatos információk**

A Társaság 2020. és 2021. években környezetvédelemmel kapcsolatos eszközökkel, kötelezettségekkel és veszélyes hulladékokkal nem rendelkezett.

**6.5. Társasági adó (E Ft-ban)**

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Adózás előtti eredmény | 31 175 |
| Társasági adó:         | 1 399  |

**13. Táblázat Adóalap csökkentő tételek**

adatok E Ft-ban

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15 500         |
| Várható kötelezettségekre, költségekre képzett céltartalék adóévben bevételként elszámolt összege                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| Környezetvédelmi kötelezettségekre képzett céltartalék                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |
| Terven felüli értékcsökkenés adóévben visszaírt összege                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |
| Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az eszközök kivezetésekor, - kivéve ha az kedvezményezett eszközátruházás miatt következett be – a forgóeszközök közé való átsorolásakor a számított nyilvántartási érték meghatározott része, feltéve, hogy az adózó az értékcsökkenést költségként | 93 224         |
| Fejlesztési tartalék adóév utolsó napján lekötött tartalékként kimutatott összege                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| Kapott osztalék, részesedés                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |
| Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás, juttatás                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
| Behajthatatlanná vált követelés leírásakor a korábbi években adóalap növelő tételként elszámolt értékvesztés összege                                                                                                                                                                                                               |                |
| <b>Adóalap csökkentő tételek összesen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>108 724</b> |

**14. Táblázat Adóalap növelő tételek**

adatok E Ft-ban

|                                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Várható kötelezettségekre, jövőbeni költségekre képzett céltartalék összege                   |               |
| A számviteli törvény szerint elszámolt écs. leírás, kivezetett eszközök könyv szerinti értéke | 8 616         |
| A számviteli törvény szerint kivezetett eszközök könyv szerinti értéke                        | 84 405        |
| Nem vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások            | 70            |
| Jogerős határozatban megállapított bírság ráfordításként elszámolt összege                    |               |
| Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege                                        | 0             |
| Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés                       |               |
| <b>Adóalap növelő tételek összesen</b>                                                        | <b>93 091</b> |

**15. Táblázat Társasági adó számítása**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Adóalap csökkentő tételek összesen | 108 724      |
| Adóalap növelő tételek összesen    | 93 091       |
| Adóalap                            | 15 542       |
| <b>Számított társasági adó</b>     | <b>1 399</b> |



## 7. COVID hatásai

A 2021. 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 teljeskörűen, 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 mérlegkételemek (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;



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

- 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 információnk nincsen, a bevételszerző tevékenység folytatását biztosítottnak látjuk 2022. évben is.



"KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt.  
2021. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

16. Táblázat Cash flow

adatok E Ft-ban

| Sorszám     | A tétel megnevezése                                                                                    | 2020. év       | 2021. év       |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| a           | b                                                                                                      | c              | d              |
| <b>I.</b>   | <b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás</b>                                            | <b>-5 301</b>  | <b>-31 510</b> |
| 01.         | Adózás előtti eredmény +/-                                                                             | -59 415        | 31 175         |
| 02.         | Elszámolt amortizáció +                                                                                | 43 479         | 8 616          |
| 03.         | Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-                                                               | 1 270          | 0              |
| 04.         | Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/-                                                      | 0              | 0              |
| 05.         | Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-                                                     | 0              | -60 995        |
| 06.         | Szállítói kötelezettség változása +/-                                                                  | 299            | -93            |
| 07.         | Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása +/-                                                        | 11             | -5 914         |
| 08.         | Passzív időbeli elhatárolások változása +/-                                                            | -284           | -1 111         |
| 09.         | Vevő követelés változása +/-                                                                           | -1 905         | -4 445         |
| 10.         | Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-                                       | 11 260         | 833            |
| 11.         | Aktív időbeli elhatárolások változása +/-                                                              | -4             | -26            |
| 12.         | Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -                                                              | -12            | -38            |
| 13.         | Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -                                                             | 0              | 0              |
| <b>II.</b>  | <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>                                          | <b>-53 271</b> | <b>137 558</b> |
| 14.         | Befektetett eszközök beszerzése -                                                                      | -53 271        | -7 842         |
| 15.         | Befektetett eszközök eladása +                                                                         | 0              | 145 400        |
| 16.         | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása + | 0              | 0              |
| 17.         | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -                                       | 0              | 0              |
| 18.         | Kapott osztalék, részesedés +                                                                          | 0              | 0              |
| <b>III.</b> | <b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>                                              | <b>108 730</b> | <b>512 271</b> |
| 19.         | Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +                                                             | 0              | 500 000        |
| 20.         | Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +                               | 108 730        | 0              |
| 21.         | Hitel és kölcsön felvétele +                                                                           | 0              | 0              |
| 22.         | Véglegesen kapott pénzeszköz +                                                                         | 0              | 21 321         |
| 23.         | Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás) -                                                       | 0              | 0              |
| 24.         | Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -                                      | 0              | 0              |
| 25.         | Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -                                                         |                | -8 562         |
| 26.         | Véglegesen átadott pénzeszközök -                                                                      | 0              | 0              |
| <b>IV.</b>  | <b>Pénzeszközök változása (±I.±II. ±III. sorok)</b>                                                    | <b>50 158</b>  | <b>618 320</b> |
| 27.         | Véglegesen átadott pénzeszközök -                                                                      | 0              | 0              |
| <b>V.</b>   | <b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV. +27. sorok)</b>                                         | <b>50 158</b>  | <b>618 320</b> |

## **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

A KMF Közép-magyarországi Fejlesztési Zrt tulajdonosának

### **Vélemény**

Elvégeztük a "KMF" Közép-magyarországi Fejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1027 Budapest, Kapás u. 6-12., cégjegyzék száma: 01 10 045377, a továbbiakban: "Társaság") 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege: **826.852 eFt**, az adózott eredmény: **29.776 eFt** nyereség -, 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 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

### **A vélemény alapja**

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 felelőssége az éves beszámoló könyvvizsgálatáért” 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### **Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk a Társaság 2021. 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 lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényegesen 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 Társaság 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. 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 lényegesen hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

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

A vezetés felelős az éves beszámolónak 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 lényegesen 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 közlése 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.

A vezetés felelős a Társaság pénzügyi beszámolósi folyamatának felügyeletéért.

#### A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló könyvvizsgálatáért

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.

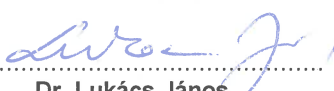
Továbbá:

- 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 társának 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 hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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.
- A vezetés 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, 2022. március 16.

  
**WESSELY Vilmos**  
ügyvezető  
Audit Network Hungary Kft.  
MKVK nyilvántartási szám: 002158

**AUDIT NETWORK HUNGARY KFT.**  
1036 Budapest, Galagonya u. 5.  
Kamarai Eng.sz.: 002158

  
**Dr. Lukács János**  
bejegyzett könyvvizsgáló  
MKVK tagsági szám: 003567