

1	9	2	4	9	6	4	3	6	4	3	0	9	1	5	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

6	1	2	2	-	1	0	4		M	N	B
---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---	---

Lajstromszám

A vállalkozás neve: **Kecskemét Városfejlesztési Alap**

Címe: **6000 Kecskemét, Csányi János körút 14. II. emelet**

# ÉVES BESZÁMOLÓ

## 2022.

Kecskemét, 2023. március 9.



Városi Alapkezelő Zrt.  
Dr. Várady Zoltán  
vezérigazgató

1 9 2 4 9 6 4 3 6 4 3 0 9 1 5 0 3

Statistikai számjel

6 1 2 2 - 1 0 4 M N B

Lajstromszám

**Kecskemét Városfejlesztési Alap**

Mérleg "A"

**2022.01.01-2022.12.31.**

Időszak

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.	2022.
a	b	c	d
<b>A)</b>	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>470 280</b>	<b>6 432 980</b>
I.	Tartós részesedések, értékpapírok	69 000	1 793 800
1	Részvények, egyéb részesedések (kockázati befektetések)	69 000	1 793 800
2	Állampapírok	0	0
II.	Értékhelyesbítések	0	0
III.	Értékelési különbözet	0	0
IV.	Adott kölcsönök	401 280	4 639 180
<b>B)</b>	<b>Forgóeszközök</b>	<b>14 472 308</b>	<b>8 960 955</b>
I.	Készletek	0	0
II.	Követelések	358 500	207 472
III.	Követelések értékelési különbözete	0	0
IV.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különb.	0	0
V.	Értékpapírok	0	0
1	Követelés fejében átvett értékpapírok	0	0
2	Állampapírok	0	0
VI.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
VII.	Pénzeszközök	14 113 808	8 753 483
<b>C)</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>33 940</b>	<b>111 584</b>
	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>14 976 528</b>	<b>15 505 519</b>

Kecskemét, 2023. március 9.



Városi Alapkezelő Zrt.

Dr. Várady Zoltán  
vezérigazgató

1 9 2 4 9 6 4 3 6 4 3 0 9 1 5 0 3

Statistikai számjel

6 1 2 2 - 1 0 4 M N B

Lajstromszám

**Kecskemét Városfejlesztési Alap**

Mérleg "A"

**2022.01.01-2022.12.31.**

Időszak

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.	2022.
a	b	c	d
<b>D)</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>14 612 122</b>	<b>15 243 367</b>
I.	Jegyzett tőke	15 000 000	15 000 000
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
III.	Tartalék	-173 888	-387 878
IV.	Lekötött tartalék	0	0
V.	Értékelési tartalék	0	0
1	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
2	Valós értékelésértékelési tartaléka	0	0
VI.	Adózott eredménye	-213 990	631 245
<b>E)</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F)</b>	<b>Kötelezettségek</b>	<b>100</b>	<b>285</b>
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	100	285
IV.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
V.	Szárm. ügyletek negatív értékelési különb.	0	0
<b>G)</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>364 306</b>	<b>261 867</b>
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>14 976 528</b>	<b>15 505 519</b>

Kecskemét, 2023. március 9.

Városi Alapkezelő Zrt.

Dr. Várady Zoltán

vezérigazgató

1 9 2 4 9 6 4 3 6 4 3 0 9 1 5 0 3

Statistikai számjel

6 1 2 2 - 1 0 4 M N B

Lajstromszám

Kecskemét Városfejlesztési Alap

Eredménykimutatás (összköltség)

2022.01.01-2022.12.31.

Időszak

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.	2022.
a	b	c	d
1	Értékesítés nettó árbevétele	0	0
2	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
3	Eladott közvetített szolgáltatások	0	0
4	Működési költségek	367 069	264 958
5	Egyéb bevételek	0	0
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
6	Egyéb ráfordítások	0	0
	Ebből: Értékvesztés	0	0
7	Pénzügyi műveletek bevételei	153 079	896 203
	Ebből: értékelési különbözet	0	0
8	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
	Ebből: értékvesztés értékelési különbözet	0	0
9	Adózás előtti eredmény (1-2-3-4+5-6+7-8)	-213 990	631 245
10	Adófizetési kötelezettség	0	0
11	Adózott eredmény (9-10)	-213 990	631 245

Kecskemét, 2023. március 9.



Városi Alapkezelő Zrt.

Dr. Várady Zoltán  
vezérigazgató

1	9	2	4	9	6	4	3	6	4	3	0	9	1	5	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

6	1	2	2	-	1	0	4	M	N	B	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--

Lajstromszám

## Kecskemét Városfejlesztési Alap

(6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. II. em.)

### KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET 2022.

Kecskemét, 2023. március 9.



Városi Alapkezelő Zrt.  
Dr. Várady Zoltán  
vezérigazgató

## **1. A gazdálkodó bemutatása**

### **1.1. Az Alapra vonatkozó információk**

Az Alap megnevezése: Kecskemét Városfejlesztési Alap.

Székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. II. emelet.

Adószáma: 19249643-1-03.

Statisztikai számjele: 19249643-6430-915-03.

Lajstromszáma: 6122-104.

Bejegyzés dátuma: 2020.05.26.

Az Alap működési formája: zártkörű.

Az Alap fajtája: zártvégű.

Elsődleges eszközkategória típusa: kockázati tőkealap.

Harmonizáció típusa: ABA.

### **1.2. Az Alap kezelőjére vonatkozó információk**

Az Alapkezelő megnevezése: Városi Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (korábbi megnevezése Informatikai Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. volt, amelynek székhelye: 1027 Budapest, Kapás u. 6-12., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-044733 volt).

Székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. II. emelet.

A cégbejegyzés száma: 03-10-100565.

A cégbejegyzés helye: Pest Megyei Törvényszék Cégbírósága.

Alapításának időpontja: 2002. január 31.

A Felügyelet által kiadott tevékenységi engedély száma: III/600.006/2002.

Engedély dátuma: 2002. április 23.

Adószáma: 12798988-1-03.

Statisztikai számjele: 12798988-6630-114-03.

Tevékenységi köre: 6630'80 Alapkezelés.

Az Alapkezelő a Kecskemét Városfejlesztési Alap mellett a Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alap kezelését is végzi.

### **1.3. Az Alap létrejöttének, gazdálkodásának fő célja**

A Kormány a Modern Városok Program keretében 2016. február 9. napján együttműködési megállapodást kötött Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatával a város további fejlődése és megújulása érdekében. A megállapodás eredményeként Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata egy új, innovatív eszközként városfejlesztési alap létrehozását határozta el, amelynek célja a városfejlesztésre rendelkezésre álló források minél hatékonyabb, lehetőség szerint többszöri felhasználása megtérülő projektek támogatása révén.

A Kecskemét Városfejlesztési Alap elsődleges célja vállalkozásfejlesztési finanszírozás, így az Alap közvetetten Kecskemét és térsége gazdasági növekedésének elősegítésére, egy fenntartható városfejlesztésre szolgál, figyelemmel az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikke alkalmazásában bizonyos támogatási kategóriáknak a belső piaccal összeegyeztethetővé nyilvánításáról szóló 651/2014/EU 2014. június 17-ei bizottsági

rendelet 16. cikk (8) bekezdés f) pontjára. Az Alap olyan zártvégű ABA, amelyet vállalkozásfejlesztés finanszírozásának céljából hoznak létre és befektetési politikája szerint az összesített tőke-hozzájárulása és a le nem hívott tőkéje legalább 70%-át a vállalati fejlődés kezdeti szakaszában lévő vállalkozásokba fekteti, továbbá amelynek kollektív befektetési értékpapírjait zártkörűen kizárólag szakmai befektetők részére hozzák forgalomba, és amely nem tőkeáttétellel finanszírozott.

#### **1.4. Az Alap tevékenységi köre**

A tőkeprogram fő célja az alábbi, az Integrált Településfejlesztési Stratégiában is szereplő kulcsprojektek megvalósítása:

- bérlakás-fejlesztési és lakás-fejlesztési program (fő prioritás),
- térségi KKV-k beszállító-fejlesztési programja,
- hulladékgazdálkodási, hulladékfeldolgozási programok,
- Rudolf-laktanya és környezetének komplex funkcióbővítő rehabilitációja: barnamezős rehabilitáció és turisztikai fejlesztés,
- új ipari és logisztikai parkok kialakítása,
- turizmus fejlesztés,
- komplex, megújuló alapú hőenergia rekonstrukció és hálózatfejlesztés,
- élelmiszeripari kisközmű kapacitások fejlesztése Kecskemét térségében Városi zöldfelületek fejlesztése, kertészet létrehozása,
- komplex vízügyi rekonstrukció és bővítés, megújuló energetikai elemekkel,
- egyetemi inkubátorház és megújuló energetikai tudásközpont létrehozása,
- hőszigetelés és épületenergetikai korszerűsítések Kecskeméten,
- térségi agrár-innovációs és logisztikai központ létrehozása – piacfejlesztés.

Az Alap befektetési politikájának alapelveit az Alapkezelési szabályzata tartalmazza.

#### **1.5. Tulajdonosi adatok**

Kecskemét Megyei Jogú Város (KMJV) önkormányzata az Alapkezelő kizárólagos tulajdonosa. Úgyszintén a KMJV az egyedüli (100%-os) tulajdonosa az Alap jegyzett tőkéjére kibocsátott Befektetési jegyeknek is.

A Felügyelet 2020. május 26-án az Alapot 5.000.000.000 Ft (azaz ötmilliárd magyar forint) induló saját tőkével vette nyilvántartásba. 2020. július 10-én további befektetési jegyek kibocsátásával 10.000.000.000 Ft-tal (azaz tízmilliárd magyar forinttal) megemelték az Alap jegyzett tőkéjét.

#### **1.6. Tőkealap jegyhez fűződő jogok bemutatása**

Az Alap jegyzett tőkéje 2022. június 30-án 15.000.000.000 Ft (azaz tizenötmilliárd magyar forint), amely 150.000 db (azaz egyszázötvenezer darab) egyenként 100.000 Ft (azaz egyszázézer magyar forint) névértékű, „A” sorozatú dematerializált formában előállított Kockázati Tőkealap-jegy testesít meg.

Az Alap az Alapkezelési szabályzatában szabályozza a tőkealap jegyhez fűződő jogokat, amely szerint a Befektetési jegy tulajdonosa jogosult arra, hogy

- befektetési jegyet értékesítsen a Kezelési Szabályzatban meghatározott korlátozással;
- részesedjen az Alap megszűnése esetén az Alap felosztható vagyonából, hozamából;
- folyamatosan elérje az Alap tájékoztatóját/kezelési szabályzatát tartós adathordozón vagy az Alap közzétételi helyén, és kérés esetén átvegyen egy nyomtatott példányt díjmentesen;
- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvényben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást kapjon a Kezelési Szabályzatban megjelölt közzétételi helyeken és az Alap székhelyén;
- megismerje az Alap megszűnése után a megszűnési jelentést;
- a Kezelési Szabályzatban rögzített eljárásrendben kezdeményezzék az Alap kezelésének átadását;
- gyakorolhatja a jogszabályban, valamint a Kezelési Szabályzatban meghatározott egyéb jogait.

### **1.7. Az Alap tárgyévben végzett tevékenysége**

2022-ben kilenc projekt került jóváhagyásra, melyek leszerződése és folyósítása egyrészt 2022-ben megtörtént, másrészt 2023-ban valósul meg. A befektetések többségének végrehajtására az ún. COVID keretszabály feltételeinek megfelelően került sor.

Az Európai Bizottság először 2021. január 28-án hosszabbította meg a COVID-19 vírusjárvány idején a gazdaság segítése érdekében bevezethető állami támogatási intézkedések átmeneti keretszabályra vonatkozó közlemény hatályát 2021. december 31-ig, ezzel együtt az átmeneti közlemény 3.1. szakasza szerinti támogatási kereteket több mint kétszeresére emelte (800 ezer euróról 1,8 millió euróra). Az Európai Bizottság 2021. március 29-től kiterjesztette a támogatási keretet a Kecskemét Városfejlesztési Alapból történő finanszírozásra is. A COVID-19 vírusjárvány idején bevezetett állami támogatási intézkedésekre vonatkozó átmeneti keretszabályra vonatkozó közlemény hatályát még egy alkalommal 2022. június 30-ig meghosszabbították és az átmeneti közlemény 3.1. szakasza szerinti támogatási kereteket 1,8 millió euróról 2,3 millió euróra megemelték.

### **1.8. Vezető tisztségviselők**

Az Alapkezelő Igazgatóságának tagjai:

- Dr. Bánfi Tamás György,
- Dr. Kardos Gyula Sándor,
- Dr. Várady Zoltán.

Az Alapkezelő Felügyelőbizottságának tagjai:



- Dr. Lukács János,
- Dr. Szabó József,
- Dunainé Berente Zsuzsanna Magdolna.

Az éves beszámolót a Városi Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója Dr. Várady Zoltán (1125 Budapest, Fogaskerekű utca 12.) köteles aláírni.

## **2. Számviteli politika alkalmazása**

Az Alap könyvvezetését és a beszámoló készítését a számviteli törvényen túlmenően a 216/2000 (XII.11.) Kormányrendelet szabályozza.

A számviteli politikában megfogalmazott döntések a Számviteli törvényben (a továbbiakban: Szt.) foglalt alapelvekre és értékelési előírásokra épülnek, és figyelembe veszik az Alap sajátosságait is.

A Számviteli politika célja az, hogy a gazdálkodó olyan számviteli rendszert alakítson ki és működtessen, amely

- biztosítja a Szt. előírásainak való teljes mértékű megfelelést,
- alapján megbízható és valós információkat tartalmazó beszámoló állítható össze,
- számviteli rendszer egyidejűleg a vezetői döntések számára is használható információs bázisul szolgál.

### **2.1. Könyvvezetés módja**

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése a beszámoló összeállításával megbízott külső szolgáltató feladata. A számviteli szolgáltatást nyújtó vállalkozás adatai: Lukovszki Jánosné EV. (6000 Kecskemét, Irinyi u. 8.), aki mérlegképes könyvelői képesítéssel rendelkezik és a könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában szerepel (nyilvántartási szám: 208038).

Az Alap a könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti.

### **2.2. Könyvvizsgálat**

Az Alap 2022. éves beszámolójának szabályszerűségét, megbízhatóságát és valódiságát könyvvizsgáló ellenőrizte. A beszámolót hitelesítő könyvvizsgáló adatai: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (1103 Budapest, Kőér u.2/A. C épület) Baumgartner Ferenc (reg. száma: 002955). A könyvvizsgálat 2022. évi díja: 1.600.000 Ft + ÁFA. A könyvvizsgáló ezen felül 200.000 Ft +ÁFA díjazásban részesül a 2022. évi üzleti terv felülvizsgálatáért.

### **2.3. Beszámoló típusa, formája**

Az Alap éves beszámoló készítésére kötelezett, a 216/2000. (XII.11.) Kormányrendelet 1. számú melléklete szerinti mérleg és eredménykimutatás alkalmazásával, melyet tovább nem tagol, illetve sorokat nem töröl belőle. Továbbá a Számviteli törvény szerinti Üzleti jelentést is el kell készítenie.

#### **2.4. Mérlegkészítés időpontja**

A mérleg fordulónapja: 2022. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: a tárgyévet követő év január 31.

#### **2.5. Jelentős összegű hibák értelmezése**

Az Alap jelentős összegű a hibának tekinti, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkenő (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, de legalább az 1 millió forintot. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban elkülönítetten az előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

#### **2.6. Devizás tételek értékelése**

Külföldi pénzürtékre szóló tételeket a mérleg és az eredménykimutatás nem tartalmaz.

#### **2.7. Értékcsökkenés elszámolása**

Az Alap immateriális javakba, tárgyi eszközökbe nem fektet be, ezért esetében az értékcsökkenés elszámolása nem értelmezhető.

#### **2.8. Értékvesztés elszámolása**

Az értékvesztés elszámolását az Alap Alapkezelési szabályzata a Számviteli törvényben foglaltakkal összhangban szabályozza. A tárgyévben a beszámoló nem tartalmaz olyan tételeket, amelyekre értékvesztést kellene elszámolni.

#### **2.9. Valós értéken való értékelés**

Az Alap a nettó eszközértékének számítása során a valós értéken való értékelést nem alkalmazza.

#### **2.10. Kockázati tőkebefektetések alkalmazott értékelési elvei**

A befektetett pénzügyi eszközöknél az Alap Számviteli politikája értelmében értékvesztést, értékcorrekciót kell elszámolni, ha azok piaci értéke tartósan lecsökken, mely esetben a tartós kifejezés alatt - a kockázati tőkebefektetési tevékenység sajátosságaihoz igazodóan - a Gazdálkodó (portfólió társaság) két lezárt naptár évet követő harmadik naptári év beszámolójának elfogadását követő negyedévet, mint határidőt kell érteni.

A részesedések értékvesztésének számítási alapját a piaci megítélés határozza meg. A piaci megítélésre az Gazdálkodó saját tőkéjének alakulásából következtethetünk. Ha az adott Gazdálkodó mérleg szerinti saját tőkéje a tárgyévben is és az előző években is kevesebb, mint a jegyzett tőke, akkor már a két év mérlegében kimutatott saját tőkecsökkenés alapján,

a befektetés nyilvántartás szerinti értékét – a két lezárt naptári évet követő harmadik év beszámolója elfogadását követően – csökkenteni kell. A csökkenést addig a mértékig indokolt elvégezni, amíg a befektetett pénzügyi eszköz könyvekben szereplő értéke az Gazdálkodó saját tőkéjének a jegyzett tőkéhez viszonyított arányának megfelelő értékre nem csökken. Nem kell értékvesztést elszámolni, ha a Gazdálkodó üzleti terve alapján a saját tőke növekedése valószínűsíthető.

Az értékvesztés elszámolásának számszaki kereteit az Alap Alapkezelési szabályzata határozza meg a következők szerint:

Az Alapkezelő a bekerülési érték alatt abban az esetben tarthat nyilván egy befektetést, így értékvesztés elszámolására, illetve értékvesztés maximum bekerülési értékig történő visszairására a számviteli törvény rendelkezéseivel összhangban akkor kerülhet sor, ha a portfolióban lévő gazdasági társaság ellen jogerős felszámolási, illetve végelszámolási eljárás indul, vagy a befektetés értéke - az értékelés időpontjában a befektetési döntés alapjául szolgáló, éves bontású üzleti tervben szereplő adatokhoz képest több mint 25%-ban eltér a bekerülési/nyilvántartási értéktől.

Fentiekben leírt értékelés alapjául a befektetési döntés bázisát jelentő, éves bontású üzleti terv szolgál. Ennek megfelelően nincs szükség átértékelésre abban az esetben, ha a céltársaság év végi saját tőkéjének értéke lényegesen nem tér el a befektetési döntés időpontjában az adott évre tervezett saját tőke értékétől. Átértékelésre a céltársaság mérlegtervében szereplő saját tőke lényeges, 25%-ot elérő változása esetén van szükség.

Amennyiben a következő értékelési időszakban a céltársaság saját tőkéje újra eléri a tervezett szintet, úgy az értékvesztés visszairásra kerülhet sor a saját tőke javulás arányában, de maximum a bekerülési értékre.

### 3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### 3.1. Befektetett eszközök

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Tulajdoni részesedést jelentő befektetések	69 000	1 793 800
Céltársaságoknak nyújtott kölcsönök	401 280	4 639 180
<b>Összesen:</b>	<b>470 280</b>	<b>6 432 980</b>

Kockázati befektetések céltársaságonként	Befektetés (E Ft)	Tulajdoni részarány
Rudolf Kert Kft.	30 000	100,00%
Városi Egészségpark Kft.	300	10,00%
CityScreen Media Kft.	30 000	30,00%
Centrum Városi Ingatlankezelő Kft.	3 000	100,00%
Városi Bér lakás Kft.	10 000	48,31%
IGPark Kecskemét Kft.	1 555 000	38,94%
Mester-Bau 2002 Kft.	4 000	25,00%
Bodzai Ingatlan Kft.	20 000	100,00%
Városi Lakópark Kft.	9 500	100,00%
Városi Zöld Eszköz Kft.	53 000	49,18%
Városháza Turisztikai Központ Kft.	23 000	49,18%
Városi Társasházépítési Kft.	3 000	100,00%
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	53 000	49,18%
<b>Összesen:</b>	<b>1 793 800</b>	

Céltársaságoknak nyújtott kölcsönök	Kölcsön (E Ft)	Kölcsön lejárata
CityScreen Media Kft.	160 000	2027.06.30.
Centrum Városi Ingatlankezelő Kft.	241 280	2030.03.31.
IGPark Kecskemét Kft.	1 000 000	2032.03.17.
Mester-Bau 2002 Kft.	406 000	2026.12.31.
Bodzai Ingatlan Kft.	422 000	2027.06.30.
Városi Lakópark Kft.	103 000	2024.12.31.
Városi Bér lakás Kft.	490 000	2035.04.30.
Városháza Turisztikai Központ Kft.	205 000	2033.12.31.
Városi Zöld Eszköz Kft.	812 900	2031.12.31.
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	799 000	2031.12.31.
<b>Összesen:</b>	<b>4 639 180</b>	

A Kecskemét Városfejlesztési Alap, létesítésének céljából eredően, kizárólag kecskeméti székhelyű társaságokba fektet be. A Kecskemét Városfejlesztési Alap mellett a Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alap is rendelkezik az IGPark Kecskemét Kft.-ben 17,38%-os tulajdoni arányú befektetéssel 403.000 E Ft értékben, valamint a Városi Egészségpark Kft.-ben 90 %-os

tulajdoni arányú befektetéssel 2.700 E Ft értékben. Mindkét Alapot azonos hozamfizetési feltételek illetik meg.

### 3.2. Forgóeszközök

Megnevezés	adatok E Ft-ban	
	2021.12.31.	2022.12.31.
Tárgyévi alapkezelési díj előleg kifiz.	358 500	207 472
Elszámolási betétszámla HUF	16 578	1 720 483
Lekötött betétszámla	14 097 230	7 033 000
<b>Összesen:</b>	<b>14 472 308</b>	<b>8 960 955</b>

### 3.3. Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok E Ft-ban	
	2021.12.31.	2022.12.31.
Lekötött bankbetét fordulónapig jutó kamata	27 107	58 794
Tagi kölcsönök fordulónapig járó kamata	6 833	52 790
<b>Összesen:</b>	<b>33 940</b>	<b>111 584</b>

### 3.4. Saját tőke

Megnevezés	adatok E Ft-ban		
	2021.12.31.	Adózott eredmény átvezetése tartalékba	2022.12.31.
Jegyzett tőke	15 000 000		15 000 000
Tartalék	-173 888	-213 990	-387 878
Adózott eredmény	-213 990	213 990	631 245
<b>Összesen</b>	<b>14 612 122</b>	<b>0</b>	<b>15 243 367</b>

Az Alap 2022. december 31-i jegyzett tőkéje 15.000.000.000 Ft, amelyet 150.000 db (azaz egymáshoz képest) egyenként 100.000 Ft (azaz egymáshoz képest magyar forint) névértékű, "A" sorozatú dematerializált formában előállított kockázati tőkealap-jegy testesít meg.

Saját tőke (nettó eszközérték) 2022. december 31-én: 15.243.366.847 Ft.

Egy kockázati tőkealap-jegyre jutó nettó eszközérték: 101.622,45 Ft.

### 3.5. Céltartalékok

A mérlegben céltartalék képzése nem szerepel, a tárgyévben a körülmények nem indokolták.

### 3.6. Kötelezettségek

Megnevezés	adatok E Ft-ban	
	2021.12.31.	2022.12.31.
Szállítókkal szembeni kötelezettségek	100	285

### 3.7. Passzív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Következő időszakban esedékes tárgydíjszaki alapkezelési díj	363 353	260 852
Következő időszakban esedékes tárgydíjszaki könyvelési és könyvvizsgálati díj	953	1 016
<b>Összesen</b>	<b>364 306</b>	<b>261 868</b>

### 3.8. Mérlegen kívüli tételek

Az Alapnak a mérlegben nem látszó, a fordulónapig le nem zárt ügyletek miatti függő vagy biztos jövőbeni kötelezettsége nincs.

Olyan, a mérlegben meg nem jelenő pénzügyi kötelezettség, amely a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, a fordulónapon nem volt.

## 4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó tételek

### 4.1. Működési költségek

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.	2022.
Alapkezelési díj:	363 353	260 852
- éves alapkezelési díj	358 500	207 473
- teljesítmény alapú díj	4 853	53 379
Igénybe vett szolgáltatások:	3 559	3 756
- számviteli és könyvvizsgálati költségek	3 559	3 756
Bankköltség	157	350
<b>Összesen:</b>	<b>367 069</b>	<b>264 958</b>

Az Alap a Számviteli politikájában kivételes nagyságú költségként határozza meg azon egy szerződésből származó költséget, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 50%-át, mely alapján kivételes nagyságú költség a Városi Alapkezelő részére fizetett alapkezelési díj.

Kivételes előfordulású költség a tárgydíjszakban nem merült fel.

### 4.2. Pénzügy műveletek bevételei

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.	2022.
Tagi kölcsönök kamata	6 833	57 032
Lekötött betétek kamata	146 246	839 171
<b>Összesen:</b>	<b>153 079</b>	<b>896 203</b>

Kivételes nagyságú, valamint kivételes előfordulású bevétel a tárgydíjszakban nem merült fel.

## 5. Az Alap vagyoni és jövedelmi helyzetének bemutatása

### Eszközök

adatot E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31.	Megoszlás %	2022.12.31.	Megoszlás %	Változás
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>470 280</b>	<b>3,14</b>	<b>6 432 980</b>	<b>41,49</b>	<b>5 962 700</b>
<i>Tulajdoni részesedést jelentő befektetések</i>	69 000		1 793 800		1 724 800
<i>Céltárságoknak nyújtott tagi kölcsönök</i>	401 280		4 639 180		4 237 900
<b>Forgóeszközök</b>	<b>14 472 308</b>	<b>96,63</b>	<b>8 960 955</b>	<b>57,79</b>	<b>-5 511 353</b>
<i>Alapkezelési díj előleg</i>	358 500		207 472		-151 028
<i>Bankszámlák</i>	14 113 808		8 753 483		-5 360 325
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>33 940</b>	<b>0,23</b>	<b>111 584</b>	<b>0,72</b>	<b>77 644</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>14 976 528</b>	<b>100,00</b>	<b>15 505 519</b>	<b>100,00</b>	<b>528 991</b>

### Források

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.12.31	Megoszlás %	2022.12.31	Megoszlás %	Változás
<b>Saját tőke</b>	<b>14 612 122</b>	<b>97,57</b>	<b>15 243 367</b>	<b>98,31</b>	<b>631 245</b>
ebből: <i>jegyzett tőke</i>	15 000 000		15 000 000		0
<i>tartalék</i>	-173 888		-387 878		-213 990
<i>lekötött tartalék</i>	0		0		0
<i>adózott eredmény</i>	-213 990		631 245		845 235
<b>Kötelezettségek</b>	<b>100</b>	<b>0,00</b>	<b>285</b>	<b>0,00</b>	<b>185</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>364 306</b>	<b>2,43</b>	<b>261 867</b>	<b>1,69</b>	<b>-102 439</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>14 976 528</b>	<b>100,00</b>	<b>15 505 519</b>	<b>100,00</b>	<b>528 991</b>

Az adózott eredmény 2022-ben 631.245 E Ft, amely teljes egészében a működési költségek és a céltárságoknak nyújtott kölcsönök, valamint lekötött betétek után kapott kamatok különbségéből keletkezett, az Alapnak árbevétele nem volt. Az Alap működésének sajátosságaiból adódóan a kezdeti időszakban (jellemzően a befektetési időszak első 3-5 évében) a költségek jelentősen meghaladják a bevételeket. Ez a különbség a befektetések során realizált hozamok vagy tagi hitelek kamatai miatt és a céltársaságokból történő exitek során csökkenni kezd, majd a befektetési időszak végén várhatóan megfordul. Az Alap az átmenetileg szabad, céltársaságokba be nem fektetett pénzeszközeit a számlavezető bankjánál lekötötte, mellyel a banki kamatok emelkedése miatt, már a működése 2. évére pozitív eredményt ért el.

### Nettó eszközérték alakulása

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	2022.12.31.
Összes nettó eszközérték E Ft-ban	14 826 112	14 612 122	15 243 367
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték Ft-ban	98 840,75	97 414,15	101 622,45



**Szállítói kötelezettségek**

adatok E Ft-ban

Dátum	Le nem járt kötelezettségek	Lejárt kötelezettségek					Összesen
		30 napon belül	31-90 nap között	91-180 nap között	181-360 nap között	360 napon túli	
2022.12.31.	105	0	0	180	0	0	285

**Költségszint és ráfordítások alakulása**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.	Megoszlás %	2022.	Megoszlás %	Változás
<b>Alapkezelési díj</b>	<b>363 353</b>	<b>98,99</b>	<b>260 852</b>	<b>98,46</b>	<b>-102 501</b>
<i>ebből: éves alapkezelési díj</i>	<i>358 500</i>		<i>207 473</i>		<i>-151027</i>
<i>teljesítmény alapú díj</i>	<i>4 853</i>		<i>53 379</i>		<i>48526</i>
<b>Igénybe vett szolgáltatások értéke</b>	<b>3 559</b>	<b>0,97</b>	<b>3 756</b>	<b>1,41</b>	<b>197</b>
<i>ebből: szakértői szolgáltatások költsége</i>	<i>0</i>		<i>0</i>		<i>0</i>
<i>számviteli és könyvvizsgálati költségek</i>	<i>3 559</i>		<i>3 756</i>		<i>197</i>
<b>Bankköltség</b>	<b>157</b>	<b>0,04</b>	<b>350</b>	<b>0,13</b>	<b>193</b>
<b>ÖSSZES KÖLTSÉG ÉS RÁFORDÍTÁS</b>	<b>367 069</b>	<b>100,00</b>	<b>264 958</b>	<b>100,00</b>	<b>-102 111</b>

**Bevételek alakulása**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.	Megoszlás %	2022.	Megoszlás %	Változás
Tagi kölcsönök kamata	6 833	4,46	57 032	6,36	50 199
Lekötött betétek kamat	146 246	95,54	839 171	93,64	692 925
<b>ÖSSZES BEVÉTEL</b>	<b>153 079</b>	<b>100,00</b>	<b>896 203</b>	<b>100,00</b>	<b>743 124</b>

**6. Tájékoztató adatok**
**6.1. Bér- és létszámadatak**

Az Alap munkavállalót nem foglalkoztat, személyi jellegű kifizetés nem történt.

**6.2. Beszámoló közzététele**

Az Alap beszámolója megtekinthető a Városi Alapkezelő Zrt. székhelyén (6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. II. emelet), valamint a jogszabályi előírásoknak megfelelően a [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) oldalon.



## 7. Cash flow-kimutatás

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés		2021.	2022.
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow (1-13. sorok)</b>		<b>-427 959</b>	<b>602 375</b>
1a.	Adózás előtti eredmény ebből: működésre kapott, pü-leg rendezett támogatás	+-	-213 990 0	631 245 0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	+	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény	+-	-213 990	631 245
2.	Elszámolt amortizáció	+	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+-	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+-	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+-	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása	+-	0	185
7.	Egyéb rövidelejáratú kötelezettség változása	+-	0	0
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+-	170 844	-102 439
9.	Vevőkövetelés változása	+-	0	0
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+-	-358 500	151 028
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+-	-26 313	-77 644
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	0	0
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>		<b>-440 280</b>	<b>-5 962 700</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-39 000	-1 727 500
15.	Befektetett eszközök eladása	+	0	2 700
16.	Hosszú lej. nyújtott kölcsönök törlesztése, bankbetétek megszüntetése	+	0	66 000
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	-401 280	-4 303 900
18.	Kapott osztalék, részesedés	+	0	0
<b>III.</b>	<b>Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtest. értékpapír kibocsátás bevétel	+	0	0
21.	Hitel, kölcsön felvétele	+	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés	-	0	0
25.	Hitel, kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I.+II.+III. sorok)</b>	+-	<b>-868 239</b>	<b>-5 360 325</b>
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	+	0	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV.+27. sorok)</b>	+-	<b>-868 239</b>	<b>-5 360 325</b>

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### a Kecskemét Városfejlesztési Alap befektetője részére

#### **Vélemény**

Elvégeztük a Kecskemét Városfejlesztési Alap („az Alap”) 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 15 505 519 ezer Ft, az adózott eredmény 631 245 ezer Ft 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 az Alap 2022. 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 (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a 216/2000. (XII. 11.) Korm. rendelettel összhangban.

#### **Vélemény alapja**

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

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Városi Alapkezelő Zrt-től („az Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelnünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

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

Az egyéb információk az Alap 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése 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 átoltasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint az Alap 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

#### ***Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért***

Az Alapkezelő vezetése felelős megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

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

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

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

**Továbbá:**

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése 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 az Alap 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. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023. március 9.

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

Gaál Edmond  
Ügyvezető

Baumgartner Ferenc  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági száma: 002955