

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft. („a Társaság”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 15 246 958 E Ft, az adózott eredmény 403 392 E 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 a Társaság 2016. 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 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.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A 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 beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Társaság 2016. évi üzleti jelentése összhangban van a Társaság 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményét 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 számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé – 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.

Budapest, 2017. április 19.

Radványi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

A vállalkozás megnevezése: AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII.emelet

Éves beszámoló
2016.12.31

:: Budapest, 2017.04.19

P. H.

dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31
a	b	c	d	e
1 A.	Befektetett eszközök	11 368 416	0	13 377 821
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyon értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	11 132 415	0	12 398 016
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 202 672	0	5 047 086
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 150	0	25 640
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	1 354	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	5 926 239	0	7 325 290
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	236 001	0	979 805
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	236 001	0	979 805
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	Forgóeszközök	1 055 219	0	995 500
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	38 697	0	327 969
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	20 455	0	324 566
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	18 242	0	3 403
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	1 016 522	0	667 531
54	Pénztár, csekkek	107	0	260
55	Bankbetétek	1 016 415	0	667 271
56 C.	Aktív időbeli elhatárolások	965 414	0	873 637
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	42 284	0	31 423
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	91 430	0	87 655
59	Halasztott ráfordítások	831 700	0	754 559
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	13 389 049	0	15 246 958

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	4 090 659	0	5 893 102
62 I.	JEGYZETT TŐKE	3 000	0	3 000
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	0	0	0
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	-2 312 221	0	-1 966 234
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	211 250	0	127 654
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	5 926 239	0	7 325 290
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	5 926 239	0	7 325 290
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	262 391	0	403 392
72 E.	Céltartalékok	620 450	0	626 904
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	620 450	0	626 904
76 F.	Kötelezettségek	8 641 538	0	8 395 567
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 339 892	0	8 033 944
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	8 089 506	0	7 770 388
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	250 386	0	263 556

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	301 646	0	361 623
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	251 194	0	264 864
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	30 959	0	59 916
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19 493	0	36 843
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. Passzív időbeli elhatárolások	36 402	0	331 385
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	286 710
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	36 402	0	44 675
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	13 389 049	0	15 246 958

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.01.01 - 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.01.01 - 2016.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 182 669	0	1 278 199
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1 182 669	0	1 278 199
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7 III.	Egyéb bevételek	30 973	0	32 668
8	ebből: visszaírt értékvesztés	8 824	0	0
9 05.	Anyagköltség	6 496	0	1 993
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	54 463	0	48 021
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	1 526	0	1 731
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	245 417	0	263 025
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	307 902	0	314 770
15 10.	Béreköltség	0	0	0
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17 12.	Bérráfordítások	0	0	0
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	388 439	0	348 571
20 VII.	Egyéb ráfordítások	122 165	0	104 513
21	ebből: értékvesztés	0	0	0
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	395 136	0	543 013

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.01.01 - 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.01.01 - 2016.12.31
a	b	c	d	e
23 13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
25 14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
26 ###	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
27 15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) szárm. bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29 16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31 17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	13 531	0	3 035
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33 VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	13 531	0	3 035
34 18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36 19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) szárm. ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38 20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	102 131	0	80 319
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40 21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesítése	0	0	0
41 22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	29 744	0	45 703
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43 IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	131 875	0	126 022
44 B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-118 344	0	-122 987
45 C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	276 792	0	420 026
46 X.	Adófizetési kötelezettség	14 401	0	16 634
47 D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	262 391	0	403 392

1	3	8	0	3	1	4	0	-	6	8	3	2	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Éves beszámolóhoz

2016. 01. 01. – 2016. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2017. április 19.

a vállalkozás vezetője

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 13803140-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-874029

Az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft-t 2006. szeptember 1-jén alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2006. szeptember 12-ei dátummal jegyezte be. A társaság tulajdonosa 2009. december 9-től 100 %-ban a Futureal Development Holding Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet) volt. 2016.07.14-én tulajdonosváltás következtében a Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet) lett a 100%-os tulajdonos.

A társaság törzstőkéje: 3.000 e Ft

A társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6832'08 Ingatlankezelés – Főtevékenység
4110'08 Épületépítési projekt szervezése
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység

A társaságnak két ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Dr. Berki János József
1031 Budapest, Gázgyári Lakótelep A épület földszint 1.

Tatár Tibor
2040 Budaörs Őszirózsa utca 19.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Könyvvizsgálói igazolvány száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az általános könyvvizsgálatért felszámított díj: 1.500.000 Ft + Áfa

A kiegészítő mellékletben az eredménykimutatás oldal táblázataiban szereplő dátumok (2015.12.31 és 2016.12.31) az adott üzleti év végének dátumát jelölik, az adatok, ezen dátumokkal végződő üzleti évekre vonatkoznak.

A Társaságnak más vállalkozásban nincs üzletrésze.

A Társaság üzleti éve 2016. január 1. napjától 2016. december 31. napjáig tart. Az éves beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés napja tárgyévét követő év január 31.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:

Név: Balázsik Zsolt
Cím: 2040 Budaörs, Fényes u.1.
Regisztrációs szám: 165591

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.

A Társaság összköltség eljárással készíti az eredménykimutatását.

Az éves beszámoló adatai - a megjegyzett kivételektől eltekintve - e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2015. évre vonatkoznak.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - „Költségcsoportok” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3 Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árát és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegtétel került létrehozásra a befektetett pénzügyi eszközökön belül.

- Tartós jelentős tulajdoni részesedés
- Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegétel került létrehozásra a követeléseken belül.

- Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegétel került létrehozásra az értékpapírokon belül.

- Jelentős tulajdoni részesedés.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegétel került létrehozásra a saját tőkén belül.

Az értékelési tartalékon belül

- Értékhelyesbítés értékelési tartaléka
- Valós értékelés értékelési tartaléka

Illetve megszűnt a Mérleg szerinti eredmény kategória, helyébe az Adózott eredmény lépett.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegétel került létrehozásra.

- Hátra sorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben
- Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben.

A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegétel került létrehozásra.

- Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell

a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

- a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,
- b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.9 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.10 Egyéb

Mérlegforduló nap után nem történt olyan esemény, mely jelentősen befolyásolná az eredmény és a jövedelmi helyzet alakulását.

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolatos felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

1. Immateriális javak

Bruttó érték	adatok eFt-ban			
	2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	2016.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	30	0	0	30
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	30	0	0	30
Értéksökkenés	2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	2016.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	30	0	0	30
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	30	0	0	30
Nettó érték	2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	2016.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	0	0	0	0

A *Szellemi termékek* sor tartalma: GS1 rendszer és domain.

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.01.01.-2016.12.31.

2. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	7 825 180	197 163	87 398	7 934 945
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	39 704	24 000	0	63 704
Kis értékű eszközök	1080	0	0	1 080
Beruházások, felújítások	1 354	219 808	221 162	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	5 926 239	2 498 891	1 099 840	7 325 290
Összesen	13 793 557	2 939 862	1 408 400	15 325 019
Értékcsökkenés	Nyitó érték 2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	2 622 508	348 061	82 712	2 887 857
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0			0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	37 556	510		38 066
Kis értékű eszközök	1 080			1 080
Beruházások, felújítások	0			0
Beruházásokra adott előlegek	0			0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0			0
Összesen	2 661 144	348 571	82 712	2 927 003
Nettó érték	Nyitó érték 2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	5 202 672	109 765	265 351	5 047 086
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0			0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 150	24 000	510	25 640
Kis értékű eszközök	0			0
Beruházások, felújítások	1 354	219 808	221 162	0
Beruházásokra adott előlegek	0			0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	5 926 239	2 498 891	1 099 840	7 325 290
Összesen	11 132 415	2 852 464	1 586 863	12 398 016

Az *Ingatlanok és vagyoni értékű jogok* sor tartalma: a Futó utca 47-53. szám alatti ingatlan a hozzá kapcsolódó opciós díj és az ingatlan részét képező gépek aktivált értéke, valamint a közmű csatlakozási díjak összege.

A műszaki osztály által megadott standard kiépítési specifikáció alapján 41 % Egyedi kiépítési költség és 59 % Tartós kiépítési költség arányban megosztásra kerültek a már aktivált bérlemények, és az eddig elszámolt, halmozott értékcsökkenés összegek. (Ild Corvin Sétány Irodaházak Standard kiépítés összesen táblázat)

A tárgyévi beruházásokból a bérleményekre jutó tételek is ilyen arányban lettek a megbontott eszközökre aktiválva. 2010. december 31-ig a bérlői területekre vonatkozóan Számviteli Törvény szerinti leírási kulcs 2% illetve 5% volt, annak megfelelően, hogy az adott bérlemény rendelkezik e, aktív bérleti szerződéssel vagy sem. 2011-14 évben az egyedi bérlemények leírási kulcsai a kapcsolódó bérleti szerződések időtartamának megfelelően lettek kialakítva. (Ild. Bérleti időszak alapján kalkulált értékcsökkenési kulcsok táblázat)

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.01.01.-2016.12.31.

Corvin Sétány Irodaházak
Standard kiépítés összesen

Ssz	Tétel szövege	Anyag	Díj	Mindösszesen	Típus
<u>Építészet</u>					
	gipszkarton falak	9%	5%	14%	Egyedi
	falburkolatok	2%	2%	5%	Egyedi
	belső nyílászárók	7%	1%	7%	Egyedi
	üvegfalak	7%	1%	8%	Egyedi
	álpadló	1%	0%	1%	Tartós
	padlóburkolatok	2%	2%	4%	Egyedi
	álmennyezet	5%	2%	7%	Tartós
	ablakkönyöklő	1%	0%	1%	Tartós
	konyhabútor	3%	0%	3%	Egyedi
	szalagfüggöny	1%	0%	1%	Tartós
	<u>Építészet összesen</u>	38%	14%	51%	
<u>Gépészet</u>					
	Víz-csatorna	1%	0%	1%	Tartós
	Fűtés-hűtés	16%	8%	24%	Tartós
	Légtechnika	6%	4%	10%	Tartós
	<u>Gépészet összesen:</u>	23%	12%	34%	
<u>Elektromos</u>					
	Erősáram	3%	3%	7%	Tartós
	Gyengeáram	6%	1%	7%	Tartós
	<u>Elektromos összesen</u>	10%	4%	14%	
<u>Mindösszesen:</u>		70%	30%	100%	
<u>Egyedi összesen</u>		30%	11%	41%	
<u>Tartós összesen</u>		40%	18%	59%	

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.01.01.-2016.12.31.

Bérleti időszak alapján kalkulált értékcsökkenési kulcsok:

Bérlők	szervződés kezdő napja	bérleti idő (hó)	Bérleti idő (év)	Kalkulált jövőbeni ÉCS %
epam_2	2008.08.04	62	5,17	19,35%
Futureal Management	2008.08.19	60	5,00	20,00%
Futureal Management	2016.09.22	60	5,00	20,00%
Bio-Rad	2008.09.11	52	4,33	23,08%
Corvin Innoservice	2009.02.01	72	6,00	16,67%
10 Minutes	2009.02.21	120	10,00	10,00%
MFH/Calzedonia	2010.05.13	60	5,00	20,00%
Sales Contact Kft.	2016.05.27	36	3,00	33,33%
DAS	2010.08.01	87	7,25	13,79%
Victoria-Volksbanken/ERGO	2010.11.10	60	5,00	20,00%
Oriflame Kft.	2016.07.01	60	5,00	20,00%
epam_fszt	2016.07.01	120	10,00	10,00%
epam_1	2011.02.11	98	8,17	12,24%
epam_3	2011.11.14	89	7,42	13,48%
OTIS	2012.02.21	60	5,00	20,00%
Lufthansa	2016.09.22	60	5,00	20,00%
K & H	2013.01.01	84	6,00	16,67%
epam_4	2013.03.19	84	6,00	16,67%
epam_5	2013.05.31	70	5,83	17,15%
Marsh_2	2013.11.01	60	5,00	20,00%
epam_6	2014.03.03	60	5,00	20,00%
epam_7	2014.07.01	65	5,42	18,46%
epam_8	2014.08.04	64	5,33	18,76%
epam_9	2015.07.01.	138	11,5	8,70%

Az Epam Systems Kft. 2015.07.01-től az összes korábbi AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.-vel kötött szerződését egységes szerkezetbe foglalta és meghosszabbította 2026.12.31-ig.

Az *Egyéb berendezések, felszerelések, járművek* sor tartalma: irodabútorok, szalagfüggöny, cipőtisztító gép, szobor.

A *Tárgyi eszközök értékhelyesbítése* sor tartalma: A CBRE Kft. által, az idei évben készített értékbecslés alapján az ingatlan értékének a hozam alapú becsléssel megállapított piaci értékre (39 780 000 EUR) történő helyesbítése. A piaci érték számításához a 2016.12.31. napi MNB HUF/EUR árfolyamot vettük alapul.

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.01.01.-2016.12.31.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

<u>Befektetett pénzügyi eszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Adott kölcsön a Futureal Development Holding Kft-nek	236 001	0
Adott kölcsön a Corvin Office Holding Kft-nek	0	979 805
<i>Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban</i>	236 001	979 805
Összesen	236 001	979 805

4. Készletek

A társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
<i>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)</i>	20 455	324 566
ÁFA követelés	13 769	0
Egyéb adójellegű követelések	1 395	1 395
TAO túlfizetés	2 161	1 909
HIPA túlfizetés	917	37
Szállítói külső túlfizetések	0	52
Szolgáltatásokra adott előlegek	0	10
<i>Egyéb követelések</i>	18 242	3 403
Összesen	38 697	327 969

6. Értékpapírok

A társaság értékpapírokkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
<i>Pénztár</i>	107	260
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	225 680	65 451
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	790 735	601 820
<i>Bankbetétek</i>	1 016 415	667 271
Összesen	1 016 522	667 531

A pénzeszközök lehetnek forintban, devizában és valutában, de a könyvekben az MNB adott napi középárfolyamán átszámított Ft értékben szerepelnek.

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.01.01.-2016.12.31.

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Áram díj továbbszámlázása	8 174	11 074
Parkoló bérbeadásából származó bevétel elhatárolása	298	156
Szolgáltatási díj elszámolás különbözete	11 138	2 154
Közvetített szolgáltatások bevétele	376	612
Bérleti díj kedvezmények elhatárolása	22 298	17 427
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	42 284	31 423
Értékesítési jutalékok elhatárolása	91 409	86 847
Internet költség elhatárolása	3	3
Marketing költség elhatárolása	18	0
Gáz költség elhatárolása	0	265
Tanácsadás díjának elhatárolása	0	37
Üzemeltetési költség elhatárolása	0	220
Bérleti díj elhatárolása	0	274
Telefon költség elhatárolása	0	9
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	91 430	87 655
Nem realizált árfolyamvesztés elhatárolása	831 700	754 559
<i>Halasztott ráfordítások</i>	831 700	754 559
Összesen	965 414	873 637

A Társaság az üzleti év végén fennálló, az MKB Bank Zrt-től kapott devizás hitelek mérlegfordulónapi átértékelésből adódó veszteségét 2012 óta az aktív időbeli elhatárolásokon belül a halasztott ráfordítások között mutatja ki.

Az árfolyam különbözethez a hitel mérlegfordulónapig eltelt futamideje és a teljes futamidejének hányadosa szerinti részét a Társaság céltartalékba helyezte, míg a teljes árfolyam különbözet és a céltartalékként elszámolt rész különbözete a saját tőkén belül lekötött tartalékba került.

2016 végén az árfolyamkülönbözet hatására a halasztott ráfordítás és a lekötött tartalék értéke csökkent, a céltartalék összege nőtt a Társaság mérlegében.

III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

9. Saját tőke

Saját tőke	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Jegyzett tőke	3 000	0	0	3 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	-2 312 221	345 987	0	-1 966 234
Lekötött tartalék	211 250	0	83 596	127 654
Értékelési tartalék	5 926 239	2 498 891	1 099 840	7 325 290
Adózott eredmény	262 391	403 392	262 391	403 392
Összesen	4 090 659	3 251 270	1 448 827	5 893 102

Az előző évi Mérleg szerinti eredmény átvezetésre került az Eredménytartalékba. Az MKB Bank Zrt-től kapott devizás hitel 2016-ban történt törlesztéséből és az év végi átértékelésből adódó árfolyamhatás következtében a lekötött tartalékba 83 596 e Ft került az eredménytartalékkal szemben.

10. Céltartalékok

Céltartalékok	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Nem realizált árfolyamvesztés miatt képzett céltartalék	620 450	626 904
<i>Egyéb céltartalék</i>	620 450	626 904
Összesen	620 450	626 904

A Társaság az üzleti év végén fennálló, az MKB Bank Zrt-től kapott devizás hitel mérlegfordulónapi átértékeléséből adódó veszteségből a hitel mérlegfordulónapig eltelt futam ideje és a teljes futam idejének hányadosa szerinti részét 2012 évben céltartalékba helyezte.

2016-ban a hiteltörlesztésekből és az év végi átértékelésből adódó árfolyamkülönbözet következtében 6.454 e Ft céltartalék került képzésre.

11. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
MKB Bank Zrt-től felvett hitel	8 089 506	7 770 388
<i>Beruházási és fejlesztési hitelek</i>	8 089 506	7 770 388
Óvadék	250 386	263 556
<i>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	250 386	263 556
Összesen	8 339 892	8 033 944

A következő évben fizetendő MKB hitel törlesztő részlet átsorolásra került a *Rövid lejáratú hitelek* közé. Társaságunk birtokában összesen 665 455 euró értékű érvényes bankgarancia volt 2016.12.31-én.

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.01.01.-2016.12.31.

<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
MKB Bank Zrt. HUF beruházási hitel egy éven belüli törlesztőrészlete	251 194	264 864
<i>Rövid lejáratú hitelek</i>	251 194	264 864
Szállítói tartozás nem kapcsolt partnerrel szemben	30 959	59 916
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	30 959	59 916
Vevői túlfizetések	4 493	14
Áfa kötelezettség	0	36 829
CG Management - óvadék	15 000	0
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	19 493	36 843
Összesen	301 646	361 623

12. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Üzemeltetési díj bevétel elhatárolás	0	63 406
Iroda bérbeadásból származó bevétel elhatárolás	0	195 218
Parkoló bérbeadásból származó bevétel elhatárolás	0	16 866
Raktár bérbeadásból származó bevétel elhatárolás	0	5 621
Egyéb bérbeadásból származó bevétel elhatárolás	0	4 756
Kereskedelmi ingatlan bérbeadásból származó bevétel elhatárolás	0	843
<i>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</i>	0	286 710
Ingatlan üzemeltetési költségek	11 239	16 384
Áram díj	15 525	13 805
Karbantartási költség	579	66
Biztonsági szolgálat díja	1 790	0
Könyvvizsgálat költsége	910	1 500
Bankköltség	4	39
Marketing költség	2 547	2 257
Gáz díj	3 193	3 831
Víz-csatorna díj	509	753
Felújítási díj	106	1 920
Késedelmi kamat	0	24
Anyagköltség	0	19
OTH felülvizsgálat	0	8
Tanácsadás	0	4 069
<i>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	36 402	44 675
Összesen	36 402	331 385

IV. Az eredménykimutatás részletezése ezer forintban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
Belföldi iroda bérbeadásából származó árbevétel	770 259	825 488
Kereskedelmi ingatlan bérbeadásából származó bevétel	837	10 474
Raktár bérbeadásából származó bevétel	22 269	24 529
Parkoló bérbeadásából származó bevétel	85 163	77 686
Egyéb bérbeadási bevétel	2 953	20 986
Áram	42 425	41 603
Üzemeltetési díj bevétel	256 993	258 412
Egyéb árbevétel	5	50
Közvetített szolgáltatások bevétele	1 765	18 971
<i>Belföldi értékesítés árbevétele</i>	1 182 669	1 278 199
Összesen	1 182 669	1 278 199

A társaságnál sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem történt exportértékesítés.

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
Céltartalék felhasználása	17 821	18 686
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	3 339	11 910
Előző éveket érintő egyéb bevétel	981	1 799
Egyéb bevételek	8	271
Értékvesztés visszairása	8 824	0
Kerekítési eltérés miatti bevétel	0	2
Összesen	30 973	32 668

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.01.01.-2016.12.31.

3. Anyagiellegű ráfordítások

Anyagiellegű ráfordítások	adatok eFt-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
Áram, gáz, víz, egyéb anyagköltség	6 496	1 993
<i>Anyagköltség</i>	6 496	1 993
Karbantartás és takarítási költség	12 308	3 478
Marketing, hirdetési díj	10 900	7 859
Értékesítési jutalék	9 172	7 963
Taxi, parkolás	28	0
Könyvvizsgálati díj	0	8 404
Tanácsadás	5 022	9 427
Üzemeltetési költség	2 620	2 635
Raktárbérleti díj	3 275	3 293
Egyéb igénybevett szolgáltatás költségei	181	522
Üresen állás SC	10 957	4 440
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	54 463	48 021
Hatósági díj	0	15
Bankköltség	1 526	1 716
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	1 526	1 731
Eladott közvetített szolgáltatások	1 765	18 972
Karbantartás és javítás	3 207	1 986
Erősáramú rendszerek	993	1 017
Gyenge áramú rendszerek	584	589
Tűzvédelem	1 289	2 015
Hűtés, fűtés, szellőztetés	6 323	9 504
Felvonók	2 075	1 667
Épületfelügyelet	3 393	3 092
Technikusok	16 826	16 290
Beléptető rendszer	657	1 735
Biztonsági rendszer	1 448	305
Biztonsági szolgálat	20 134	20 761
Közös területek takarítása	5 238	5 307
Kertápolás	1 336	1 336
Felújítási díj	7 030	9 718
Saniter fogyóeszközök	8 457	8 228
Rovarirtás	0	167
Víz	2 067	2 438
Szennyvíz	3 317	3 941
Gáz	18 556	14 431
Szemétszállítás	3 690	4 542
Közös területek áramellátása	109 730	93 456
Könyvelési, könyvvizsgálati költség	11 080	11 280
Üzemeltetési díj	26 435	29 155
Épületbiztosítás	3 904	3 325
Egyebek	2 446	3 270
SC elszámolás	-16 563	-5 502
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	245 417	263 025
Összesen	307 902	314 770

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.01.01.-2016.12.31.

4. Értékcsökkenési leírás

<u>Értékcsökkenési leírás</u>	adatok eFt-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
Bérbeadott épületek terv szerinti ÉCS	228 568	228 599
Bérlői kiépítés ÉCS	159 309	119 463
Irodai eszközök ÉCS	25	0
Bútorok ÉCS	495	495
Egyéb eszközök ÉCS	15	14
Egy összegben elszámolt ÉCS	27	0
Összesen	388 439	348 571

5. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	199	145
Előző éveket érintő egyéb ráfordítás	2 129	0
Céltartalék képzése	38 171	25 141
Selejtezés miatti terven felüli écs	0	4 686
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítás	36	0
Behajthatatlan követelésekkel kapcsolatos ráfordítás	8 776	0
Helyi iparüzési adó	18 615	20 264
Építményadó	54 239	54 239
Különféle egyéb ráfordítások	0	38
Összesen	122 165	104 513

6. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
Realizált árfolyamnyereség	12 308	3 035
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	1 223	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	13 531	3 035
Összesen	13 531	3 035

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.01.01.-2016.12.31.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
Hitelkamat	102 131	80 319
<i>Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	102 131	80 319
Realizált árfolyamveszteség	29 744	11 056
Fordulónapi nem realizált árfolyam veszteség	0	34 647
<i>Ebből fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség</i>		-42 494
<i>Ebből halasztott ráfordításból feloldott nem realizált árfolyamveszteség</i>		77 141
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	29 744	45 703
Összesen	131 875	126 022

8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
<i>Adózott eredmény</i>	262 391	403 392

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.01.01.-2016.12.31.

9. Társasági adó

Társasági adó	adatok eFt-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
Adózás előtti eredmény	276 793	420 026
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	144 006	166 333
<i>Az előző évek elhatárolt veszteségéből továbbvitt összeg</i>	0	384 084
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	400 047	471 394
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	688	733
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	0	0
Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés	8 824	0
Adóellenőrzés,önellenőrzés során megállapított korábbi időszakos bevétel	981	1 799
Egyéb		271
Társasági adóalapot csökkentő tételek	554 546	640 530
A számviteli törvény szerinti adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírásból elszámolt összeg	388 439	353 258
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	10 578	17 665
Jogerős határozatban megállapított bírság	0	0
Követelésre elszámolt értékvesztés	0	0
Adóellenőrzés,önellenőrzés során megállapított korábbi időszakot terhelő kts.	2 129	0
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény csökkentéseként elszámolt összeg	20 613	15 916
Társasági adóalapot növelő tételek	421 759	386 839
Társasági adóalap	144 006	166 335
Társasági adó	14 401	16 633
Támogatás	0	0

A Társaság 2016-os beszámolójának eredménykimutatásában társasági adóként 16 634 eFt szerepel, mely két részre bontható:

- a fenti társasági adó levezetés táblában látható 16 633 eFt megállapított adóösszeg
- a 2015-ös társasági adó bevallásban szereplő, de a Társaság 2015-ös beszámolójában nem szereplő fizetendő társasági adó összege 1 eFt, melyet a Társaság a 2016-os könyveiben vett fel.

Elvárt jövedelem alapja	adatok eFt-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	1 182 669	1 278 199
Egyéb bevétel	30 973	32 668
Pénzügyi bevétel	13 531	3 035
Elvárt jövedelem alapja	24 543	26 278
Társaság minimumadó fizetési kötelezettség	0	0

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság a 2016 évre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak az anya /és testvér-/ vállalatoktól kapott /és adott/ rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A HUF kölcsönökre BUBOR+2,8%-kal, az EUR kölcsönökre EURIBOR+2,8% kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetők.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

<u>Jövedelmezőségi mutatók</u>			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2015	2016
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	23,40%	32,86%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	Üzleti eredmény / nettó árbevétel	33,41%	42,48%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / saját tőke	6,77%	7,13%
Saját tőke arányos adózott eredmény	Adózott eredmény / saját tőke	6,41%	6,85%
Eszközarányos jövedelem	Üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	3,48%	4,06%

<u>Vagyoni helyzet alakulása</u>			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2015	2016
Saját tőke	Saját tőke / mérleg főösszeg	30,55%	38,65%
Befektetett eszközök fedezettsége	Befektetett eszközök / saját tőke	277,91%	227,01%
Saját tőke növekedésének aránya	Tárgyévi Saját tőke / Előző évi saját tőke	11475,00%	144,06%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke / jegyzett tőke	136355,30%	196436,73%

<u>Likviditást vizsgáló mutató számok</u>			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2015	2016
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	336,99%	184,59%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	349,82%	275,29%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhat.) / (rövid lej. köt. + passzív időbeli elhat.)	597,74%	269,71%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	211,25%	142,46%

VII. Cash Flow kimutatás

			adatok E Ft-ban	
Sor- szám	A tétel megnevezése		2015	2016
a	b		c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)		645 426	902 212
2	1	Adózás előtti eredmény ±	276 792	420 026
3	2	Elszámolt amortizáció +	388 439	348 571
4	3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	8 824	0
5	4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	20 350	6 454
6	5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
7	6	Szállítói kötelezettség változása ±	-5 799	28 957
8	7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-29 309	17 350
9	8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-22 859	294 983
10	9	Vevőkövetelés változása ±	13 074	-304 111
11	10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-8 447	14 839
12	11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	18 762	91 777
13	12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-14 401	-16 634
14	13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
15	14	Pénzmozgással nem járó eredménykimutatásban szereplő összeg	0	0
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)		-76 030	-215 121
17	15	Befektetett eszközök beszerzése -	-76 030	-215 121
18	16	Befektetett eszközök eladása +	0	
19	17	Kapott osztalék, részesedés +	0	
20	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)		-329 109	-1 036 082
21	18	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
22	19	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
23	20	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
24	21	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és elhelyezett bankb. törlesztése, megszűnt., beváltása +	0	0
25	22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
26	23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
27	24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
28	25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-284 217	-305 448
29	26	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	-743 804
30	27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
31	28	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása ±	-44 892	13 170
32	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±		240 287	-348 991

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft. („a Társaság”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 18 703 380 E Ft, az adózott eredmény 430 047 E 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 a Társaság 2017. 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 éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2017. 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 jutunk, hogy az üzleti jelentés lényegesen hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a 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 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért 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 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 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 a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.



- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. március 09.

Radványi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

A vállalkozás megnevezése: AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII.emelet

Éves beszámoló
2017.12.31

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	13 377 821	0	15 288 382
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	12 398 016	0	15 288 382
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 047 086	0	4 763 018
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 640	0	27 080
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	6 165
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	13 987
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	7 325 290	0	10 478 132
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	979 805	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	979 805	0	0
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	995 500	0	2 583 958
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	327 969	0	1 612 327
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	324 566	0	89 427
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	1 505 976
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	3 403	0	16 924
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	667 531	0	971 631
54	Pénztár, csekkek	260	0	334
55	Bankbetétek	667 271	0	971 297
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	873 637	0	831 040
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	31 423	0	33 733
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	87 655	0	82 855
59	Halasztott ráfordítások	754 559	0	714 452
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	15 246 958	0	18 703 380

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b		c	d	e
61	D.	SAJÁT TŐKE	5 893 102	0	9 475 991
62	I.	JEGYZETT TŐKE	3 000	0	3 000
63		ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65	III.	TŐKETARTALÉK	0	0	0
66	IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	-1 966 234	0	-1 495 623
67	V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	127 654	0	60 435
68	VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	7 325 290	0	10 478 132
69		Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	7 325 290	0	10 478 132
70		Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71	VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	403 392	0	430 047
72	E.	CÉLTARTALÉKOK	626 904	0	654 017
73		Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74		Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75		Egyéb céltartalék	626 904	0	654 017
76	F.	KÖTELEZETTSÉGEK	8 395 567	0	8 212 980
77	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78		Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79		Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
80		Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
81		Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 033 944	0	352 049
83		Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84		Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85		Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86		Beruházási és fejlesztési hitelek	7 770 388	0	0
87		Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88		Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	50 026
89		Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90		Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91		Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	263 556	0	302 023

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	361 623	0	7 860 931
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	264 864	0	7 815 388
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	59 916	0	5 312
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	36 843	0	40 231
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	331 385	0	360 392
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	286 710	0	305 414
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	44 675	0	54 978
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	15 246 958	0	18 703 380

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.01.01 - 2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.01.01 - 2017.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 278 199	0	1 351 744
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1 278 199	0	1 351 744
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7 III.	Egyéb bevételek	32 668	0	50 789
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
9 05.	Anyagköltség	1 993	0	4 773
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	48 021	0	40 419
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	1 731	0	11 539
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	263 025	0	331 409
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	314 770	0	388 140
15 10.	Béreköltség	0	0	0
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17 12.	Bérfelrakások	0	0	0
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	348 571	0	343 767
20 VII.	Egyéb ráfordítások	104 513	0	138 674
21	ebből: értékvesztés	0	0	0
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	543 013	0	531 952

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 13803140-6832-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-874029

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.01.01 - 2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.01.01 - 2017.12.31
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) szárm. bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3 035	0	6 226
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	3 035	0	6 226
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönökből) szárm. ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	80 319	0	69 886
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	45 703	0	30 217
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	126 022	0	100 103
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-122 987	0	-93 877
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	420 026	0	438 075
46	X. Adófizetési kötelezettség	16 634	0	8 028
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	403 392	0	430 047

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

1	3	8	0	3	1	4	0	-	6	8	3	2	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Éves beszámolóhoz

2017.01.01.-2017.12.31.

Keltezés: Budapest, 2018. március 9.

a vállalkozás vezetője

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 13803140-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-874029

Az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft-t 2006. szeptember 1-jén alapították. A Fővárosi Törvényszéki Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2006. szeptember 12-ei dátummal jegyezte be. A társaság tulajdonosa 2009. december 9-től 100 %-ban a Futureal Development Holding Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet) volt. 2016.07.14-én tulajdonosváltás következtében a Futureal Prime Properties Zrt. (korábbi nevén: Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Kft.) (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet) lett a 100%-os tulajdonos.

A társaság törzstőkéje: 3.000 e Ft

A társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6832'08 Ingatlankezelés – Főtevékenység
4110'08 Épületépítési projekt szervezése
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység

A társaságnak két ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Dr. Berki János József
1031 Budapest, Gázgyári Lakótelep A épület földszint 1.

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze utca 12.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Könyvvizsgálói igazolvány száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az általános könyvvizsgálatért felszámított díj: 1.500.000 Ft + Áfa

A kiegészítő mellékletben az eredménykimutatás oldal táblázataiban szereplő dátumok (2016.12.31 és 2017.12.31) az adott üzleti év végének dátumát jelölik, az adatok, ezen dátumokkal végződő üzleti évekre vonatkoznak.

A Társaságnak más vállalkozásban nincs üzletrésze.

A Társaság üzleti éve 2017. január 1. napjától 2017. december 31. napjáig tart. Az éves beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés napja tárgyévét követő év január 31.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:

Név: Balázsik Zsolt
Cím: 2040 Budaörs, Fényes u.1.
Regisztrációs szám: 165591

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

2.1 Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeteti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegyszerű elrendezéssel.

A Társaság összköltség eljárással készíti az eredménykimutatását.

Az éves beszámoló adatai - a megjegyzett kivételektől eltekintve - e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2016. évre vonatkoznak.

2.2 A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - „Költségcsoportok” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3 Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszakra megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árát és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegtétel került létrehozásra a befektetett pénzügyi eszközökön belül.

- Tartós jelentős tulajdoni részesedés
- Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegétel került létrehozásra a követeléseken belül.

- Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegétel került létrehozásra az értékpapírokon belül.

- Jelentős tulajdoni részesedés.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegétel került létrehozásra a saját tőkén belül.

Az értékelési tartalékon belül

- Értékhelyesbítés értékelési tartaléka
- Valós értékelés értékelési tartaléka

Illetve megszűnt a Mérleg szerinti eredmény kategória, helyébe az Adózott eredmény lépett.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegétel került létrehozásra.

- Hátra sorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben
- Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben.

A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegétel került létrehozásra.

- Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell

a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,

b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.9 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.10 Egyéb

Mérlegforduló nap után nem történt olyan esemény, mely jelentősen befolyásolná az eredmény és a jövedelmi helyzet alakulását.

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolt felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

1. Immateriális javak

<u>Bruttó érték</u>	adatok eFt-ban			
	2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	2017.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	30	0	0	30
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	30	0	0	30
<u>Értéksökkenés</u>	2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	2017.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	30	0	0	30
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	30	0	0	30
<u>Nettó érték</u>	2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	2017.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	0	0	0	0

A *Szellemi termékek* sor tartalma: GS1 rendszer és domain.

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

2. Tárgyi eszközök

<u>Bruttó érték</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	7 934 945	79 516	155 611	7 858 850
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	63 704	1 995	0	65 699
Kis értékű eszközök	1080	492	0	1 572
Beruházások, felújítások	0	88 168	82 003	6 165
Beruházásokra adott előlegek	0	84 616	70 629	13 988
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	7 325 290	3 152 842	0	10 478 132
Összesen	15 325 019	3 407 628	308 243	18 424 405
<u>Értékcsökkenés</u>	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	2 887 857	342 720	134 745	3 095 832
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	38 066	555	2	38 619
Kis értékű eszközök	1 080	492	0	1 572
Beruházások, felújítások	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0
Összesen	2 927 003	343 767	134 747	3 136 023
<u>Nettó érték</u>	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	5 047 086	214 262	498 331	4 763 018
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 640	1 995	555	27 080
Kis értékű eszközök	0	492	492	0
Beruházások, felújítások	0	88 168	82 003	6 165
Beruházásokra adott előlegek	0	84 616	70 629	13 987
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	7 325 290	3 152 842	0	10 478 132
Összesen	12 398 016	3 542 375	652 010	15 288 382

Az *Ingatlanok és vagyoni értékű jogok* sor tartalma: a Budapest, 1082. Futó utca 47-53. szám alatti ingatlan a hozzá kapcsolódó opciós díj és az ingatlan részét képező gépek aktivált értéke, valamint a közmű csatlakozási díjak összege.

A műszaki osztály által megadott standard kiépítési specifikáció alapján 41 % Egyedi kiépítési költség és 59 % Tartós kiépítési költség arányban megosztásra kerültek a már aktivált bérlemények, és az eddig elszámolt, halmozott értékcsökkenés összegek. (Ism. Corvin Sétány Irodaházak Standard kiépítés összesen táblázat)

A tárgyévi beruházásokból a bérleményekre jutó tételek is ilyen arányban lettek a megbontott eszközökre aktiválva. 2010. december 31-ig a bérlői területekre vonatkozóan Számviteli Törvény szerinti leírási kulcs 2% illetve 5% volt, annak megfelelően, hogy az adott bérlemény rendelkezik e, aktív bérleti szerződéssel vagy sem. 2011-17 évben az egyedi bérlemények leírási kulcsai a kapcsolódó bérleti szerződések időtartamának megfelelően lettek kialakítva. (Ism. Bérleti időszak alapján kalkulált értékcsökkenési kulcsok táblázat)

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

Corvin Sétány Irodaházak Standard kiépítés összesen					
Ssz	Tétel szövege	Anyag	Díj	Összesen	Típus
Építészet					
	gipszkarton falak	9%	5%	14%	Egyedi
	falburkolatok	2%	2%	4%	Egyedi
	belső nyílászárók	7%	1%	8%	Egyedi
	üvegfalak	7%	1%	8%	Egyedi
	álpadló	1%	0%	1%	Tartós
	padlóburkolatok	2%	2%	4%	Egyedi
	álmennyezet	5%	2%	7%	Tartós
	ablakönyklő	1%	0%	1%	Tartós
	konyhabútor	3%	0%	3%	Egyedi
	szalagfüggöny	1%	0%	1%	Tartós
	Építészet összesen	38%	13%	51%	
Gépezet					
	Víz-Csatorna	1%	0%	1%	Tartós
	Fűtés-hűtés	16%	8%	24%	Tartós
	Légtechnika	6%	4%	10%	Tartós
	Gépezet összesen	23%	12%	35%	
Elektromos					
	Erőáram	3%	4%	7%	Tartós
	Gyengeáram	6%	1%	7%	Tartós
	Elektromos összesen	9%	5%	14%	
Mindösszesen:		70%	30%	100%	
Egyedi összesen		30%	11%	41%	
Tartós összesen		40%	19%	59%	

Az Epam Systems Kft. 2015.07.01-től az összes korábbi AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.-vel kötött szerződését egységes szerkezetbe foglalta és meghosszabbította 2026.12.31-ig.

Az *Egyéb berendezések, felszerelések, járművek* sor tartalma: irodabútorok, szalagfüggöny, cipőtisztító gép, szobor.

A *Tárgyi eszközök értékhelyesbítése* sor tartalma: A Cushman&Wakefield Kft. által, az idei évben készített értékbecslés alapján az ingatlan értékének a hozam alapú becsléssel megállapított piaci értékre (49 250 000 EUR) történő helyesbítése. A piaci érték számításához a 2017.12.31. napi MNB HUF/EUR árfolyamot vettük alapul.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Adott kölcsön a Corvin Office Holding Kft-nek	979 805	0
<i>Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban</i>	979 805	0
Összesen	979 805	0

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

4. Készletek

A társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
<i>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)</i>	324 566	89 427
<i>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	1 505 976
Egyéb adójellegű követelések	1 395	1 397
TAO túlfizetés	1 909	3 077
HIPA túlfizetés	37	12
Szállítói külső túlfizetések	52	12 438
Szolgáltatásokra adott előlegek	10	0
<i>Egyéb követelések</i>	3 403	16 924
Összesen	327 969	1 612 327

6. Értékpapírok

A társaság értékpapírokkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
<i>Pénztár</i>	260	334
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	65 451	104 933
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	601 820	866 364
<i>Bankbetétek</i>	667 271	971 297
Összesen	667 531	971 631

A pénzeszközök lehetnek forintban, devizában és valutában, de a könyvekben az MNB adott napi középárfolyamán átszámított Ft értékben szerepelnek.

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Áram díj továbbszámolása	11 074	3 081
Parkoló bérbeadásából származó bevétel elhatárolása	156	0
Iroda bérbeadásából származó bevétel elhatárolása	0	6 516
Szolgáltatási díj elszámolás különbözete	2 154	4 246
Közvetített szolgáltatások bevétele	612	188
Bérleti díj kedvezmények elhatárolása	17 427	19 702
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	31 423	33 733
Értékesítési jutalékok elhatárolása	86 847	82 850
Internet költség elhatárolása	3	5
Gáz költség elhatárolása	265	0
Tanácsadás díjának elhatárolása	37	0
Üzemeltetési költség elhatárolása	220	0
Bérleti díj elhatárolása	274	0
Telefon költség elhatárolása	9	0
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	87 655	82 855
Nem realizált árfolyamvesztés elhatárolása	754 559	714 452
<i>Halasztott ráfordítások</i>	754 559	714 452
Összesen	873 637	831 040

A Társaság az üzleti év végén fennálló, az MKB Bank Zrt-től (2017.12.29-től a Raiffeisen Bank Zrt-től) kapott devizás hitelek mérlegfordulónapi átértékelésből adódó veszteségét 2012 óta az aktív időbeli elhatárolásokon belül a halasztott ráfordítások között mutatja ki.

Az árfolyam különbözethez a hitel mérlegfordulónapig eltelt futamideje és a teljes futamidejének hányadosa szerinti részét a Társaság céltartalékba helyezte, míg a teljes árfolyam különbözet és a céltartalékként elszámolt rész különbözete a saját tőkén belül lekötött tartalékba került. 2017 végén az árfolyamkülönbözet hatására a halasztott ráfordítás és a lekötött tartalék értéke csökkent, a céltartalék összege nőtt a Társaság mérlegében.

III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

9. Saját tőke

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Jegyzett tőke	3 000	0	0	3 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	-1 966 234	470 611	0	-1 495 623
Lekötött tartalék	127 654	0	67 219	60 435
Értékelési tartalék	7 325 290	3 152 842	0	10 478 132
Adózott eredmény	403 392	430 047	403 392	430 047
Összesen	5 893 102	4 053 500	470 611	9 475 991

Az előző évi Adózott eredmény átvezetésre került az Eredménytartalékba. Az MKB Bank Zrt-től (2017.12.29-től a Raiffeisen Bank Zrt-től) kapott devizás hitel 2017-ban történt törlesztéséből és az év végi átértékelésből adódó árfolyamhatás következtében a lekötött tartalékba 67 219 e Ft került az eredménytartalékkal szemben.

10. Céltartalékok

<u>Céltartalékok</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Nem realizált árfolyamvesztés miatt képzett céltartalék	626 904	654 017
<i>Egyéb céltartalék</i>	626 904	654 017
Összesen	626 904	654 017

A Társaság az üzleti év végén fennálló, az MKB Bank Zrt-től (2017.12.29-től Raiffeisen Bank Zrt-től) kapott devizás hitel mérlegfordulónapi átértékeléséből adódó veszteségből a hitel mérlegfordulónapig eltelt futam ideje és a teljes futam idejének hányadosa szerinti részét 2012 évben céltartalékba helyezte. 2017-ben a hiteltörlesztésekből és az év végi átértékelésből adódó árfolyamkülönbséget következtében 27.113 e Ft céltartalék került képzésre.

11. Kötelezettségek

<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
MKB Bank Zrt-től (2017.12.29-től Raiffeisen Bank Zrt-től) felvett hitel	7 770 388	0
<i>Beruházási és fejlesztési hitelek</i>	7 770 388	0
Óvadék	263 556	352 049
<i>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	263 556	352 049
Összesen	8 033 944	352 049

A beruházási hitel lejáratára 2018.12.31, így a teljes fennmaradó hitel összege átsorolásra került a *Rövid lejáratú hitelek* közé.

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
MKB Bank Zrt. (Raiffeisen Bank Zrt) beruházási hitel egy éven belüli törlesztőrésze	264 864	7 815 388
<i>Rövid lejáratú hitelek</i>	264 864	7 815 388
Szállítói tartozás nem kapcsolt partnerrel szemben	59 916	5 312
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	59 916	5 312
Vevői túlfizetések	14	4 435
Áfa kötelezettség	36 829	35 795
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (Negatív egyenlegű bankszámla)	0	1
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	36 843	40 231
Összesen	361 623	7 860 931

A Társaság MKB Bank Zrt-vel szemben fennálló, eredetileg 2018 végével lejárató hitelét a Raiffeisen Bank Zrt 2017 dec. 20.-án változatlan feltételek mellett megvásárolta. A Társaság vezetésének szándéka a hitelt egy másik hitellel 2018 folyamán kiváltani és refinanszírozni, így a vállalkozás folytatásának elve nem sérül.

12. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Üzemeltetési díj bevétel elhatárolás	63 406	88 799
Iroda bérbeadásból származó bevétel elhatárolás	195 218	193 713
Parkoló bérbeadásból származó bevétel elhatárolás	16 866	16 203
Raktár bérbeadásból származó bevétel elhatárolás	5 621	5 694
Egyéb bérbeadásból származó bevétel elhatárolás	4 756	150
Kereskedelmi ingatlan bérbeadásból származó bevétel elhatárolás	843	855
<i>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</i>	286 710	305 414
Ingatlan üzemeltetési költségek	16 384	15 358
Áram díj	13 805	14 600
Karbantartási költség	66	1 051
Biztonsági szolgálat díja	0	2 300
Könyvvizsgálat költsége	1 500	4 932
Bankköltség	39	0
Marketing költség	2 257	2 119
Gáz díj	3 831	5 545
Víz-csatorna díj	753	1 520
Felújítási díj	1 920	5 735
Késedelmi kamat	24	0
Anyagköltség	19	117
OTH felülvizsgálat	8	0
Tanácsadás	4 069	1 701
<i>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	44 675	54 978
Összesen	331 385	360 392

IV. Az eredménykimutatás részletezése ezer forintban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Belföldi iroda bérbeadásából származó árbevétel	825 488	826 389
Kereskedelmi ingatlan bérbeadásából származó bevétel	10 474	10 088
Raktár bérbeadásából származó bevétel	24 529	25 320
Parkoló bérbeadásából származó bevétel	77 686	81 587
Egyéb bérbeadási bevétel	20 986	21 083
Áram	41 603	36 534
Üzemeltetési díj bevétel	258 412	269 251
Egyéb árbevétel	50	36
Közvetített szolgáltatások bevétele	18 971	81 456
<i>Belföldi értékesítés árbevétele</i>	1 278 199	1 351 744
Összesen	1 278 199	1 351 744

A társaságnál sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem történt exportértékesítés.

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Céltartalék felhasználása	18 686	15 423
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	11 910	493
Előző éveket érintő egyéb bevétel	1 799	0
Behajthatatlannak min. és leírt követelésekre kapott összeg	0	55
Egyéb bevételek	271	730
Bérlői szerződés lejáratá előtt kapott kártérítés	0	34 086
Kerekítési eltérés miatti bevétel	2	2
Összesen	32 668	50 789

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

3. Anyagjellegű ráfordítások

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Áram, gáz, víz, egyéb anyagköltség	1 993	4 773
<i>Anyagköltség</i>	1 993	4 773
Karbantartás, őrzés és takarítási költség	3 478	2 951
Marketing,hírdetési díj	7 859	9 771
Értékesítési jutalék	7 963	6 874
Értékbecslés	0	886
Könyvvizsgálati díj	8 404	4 032
Tanácsadás	9 427	2 818
Üzemeltetési költség	2 635	2 619
Raktárbérleti díj	3 293	3 274
Egyéb igénybevett szolgáltatás költségei	522	382
Üresen állás SC	4 440	6 812
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	48 021	40 419
Hatósági díj	15	15
Bankköltség	1 716	11 524
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	1 731	11 539
Eladott közvetített szolgáltatások	18 972	81 456
Karbantartás és javítás	1 986	3 196
Erősáramú rendszerek	1 017	1 160
Gyenge áramú rendszerek	589	604
Tűzvédelem	2 015	1 741
Hűtés,fűtés,szellőztetés	9 504	8 950
Felvonók	1 667	2 652
Épületfelügyelet	3 092	3 823
Technikusok	16 290	15 814
Beléptető rendszer	1 735	940
Biztonsági rendszer	305	148
Biztonsági szolgálat	20 761	27 083
Közös területek takarítása	5 307	8 193
Kertápolás	1 336	1 717
Felújítási díj	9 718	9 801
Saniter fogyóeszközök	8 228	8 714
Rovarirtás	167	494
Víz	2 438	2 772
Szenny víz	3 941	4 500
Gáz	14 431	15 208
Szemétszállítás	4 542	4 765
Közös területek áramellátása	93 456	95 059
Könyvelési,könyvvizsgálati költség	11 280	11 280
Üzemeltetési díj	29 155	29 404
Épületbiztosítás	3 325	1 917
Egyebek	3 270	870
SC elszámolás	-5 502	-10 852
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	263 025	331 409
Összesen	314 770	388 140

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

4. Értékcsökkenési leírás

<u>Értékcsökkenési leírás</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Bérbeadott épületek terv szerinti ÉCS	228 599	228 859
Bérlői kiépítés ÉCS	119 463	113 861
Irodai eszközök ÉCS	0	60
Számítástechnikai eszközök ÉCS	495	495
Egyéb eszközök ÉCS	14	0
Egy összegben elszámolt ÉCS	0	492
Összesen	348 571	343 767

5. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	145	316
Céltartalék képzése	25 141	42 537
Selejtezés miatti terven felüli écs	4 686	20 865
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítás	0	388
Környezetterhelési díj	0	17
Helyi iparüzési adó	20 264	20 311
Építményadó	54 239	54 239
Különféle egyéb ráfordítások	38	1
Összesen	104 513	138 674

6. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Realizált árfolyamnyereség	3 035	6 226
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	3 035	6 226
Összesen	3 035	6 226

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Hitelkamat	80 319	69 886
<i>Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	80 319	69 886
Realizált árfolyamvesztés	11 056	9 966
Fordulónapi nem realizált árfolyam veszteség	34 647	20 251
<i>Ebből fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség</i>	-42 494	-19 855
<i>Ebből halasztott ráfordításból feloldott nem realizált árfolyamvesztés</i>	77 141	40 106
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	45 703	30 217
Összesen	126 022	100 103

8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
<i>Adózott eredmény</i>	403 392	430 045

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

9. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Adózás előtti eredmény	420 026	438 075
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	166 333	169 311
<i>Az előző évek elhatárolt veszteségéből továbbvitt összeg</i>	<i>384 084</i>	<i>214 309</i>
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	471 394	504 533
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	733	581
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	0	0
Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés	0	0
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított korábbi időszaki bevétel	1 799	0
Egyéb	271	730
Társasági adóalapot csökkentő tételek	640 530	675 155
A számviteli törvény szerinti adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	353 258	364 631
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	17 665	26 988
Jogerős határozatban megállapított bírság	0	100
Követelésre elszámolt értékvesztés	0	0
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított korábbi időszakot terhelő kts.	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény csökkentéseként elszámolt összeg	15 916	14 671
Társasági adóalapot növelő tételek	386 839	406 390
Társasági adóalap	166 335	169 310
Társasági adó	16 633	15 238
Támogatás	0	0

A Társaság 2017-es beszámolójának eredménykimutatásában társasági adóként 8 028 eFt szerepel, mely két részre bontható:

- a fenti társasági adó levezetés táblában látható 15 238 eFt megállapított adóösszeg
- az előző évek társasági adóbevallásainak önellenőrzése alapján kalkulált -7 210 e Ft adóösszeg

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	1 278 199	1 351 744
Egyéb bevétel	32 668	50 787
Pénzügyi bevétel	3 035	6 226
Elvárt jövedelem alapja	26 278	28 175
Társaság minimumadó fizetési kötelezettség	0	0

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság a 2017 évre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak az anyavállalatnak adott rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. Az EUR kölcsönökre EURIBOR+2,8% kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetőek.

3. Fordulónap utáni események

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „Számviteli Törvény”) 20. § (4) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve a 2018. üzleti évtől, azaz 2018. január 1. napjától kezdődően a Társaság könyvvizsgálata és éves beszámolójának elkészítése tekintetében az euróban történő könyvvizsgálásra tér át, vagyis a 2018-as üzleti évtől, azaz 2018. január 1. napjától kezdődően könyveit euróban vezeti és az éves beszámolót euróban készíti, ennek következtében törzstőkéje 2018.01.01-től 9 637 EUR-ra változik.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016	2017
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	32,86%	32,41%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	Üzleti eredmény / nettó árbevétel	42,48%	39,35%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / saját tőke	7,13%	4,62%
Saját tőke arányos adózott eredmény	Adózott eredmény / saját tőke	6,85%	4,54%
Eszközarányos jövedelem	Üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	4,06%	3,48%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016	2017
Saját tőke	Saját tőke / mérleg főösszeg	38,65%	50,66%
Befektetett eszközök fedezettsége	Befektetett eszközök / saját tőke	227,01%	161,34%
Saját tőke növekedésének aránya	Tárgyévi Saját tőke / Előző évi saját tőke	144,06%	160,80%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke / jegyzett tőke	196436,73%	315866,37%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016	2017
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	184,59%	12,36%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	275,29%	32,87%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhat.) / (rövid lej. köt. + passzív időbeli elhat.)	269,71%	41,54%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	142,46%	86,67%

VII. Cash Flow kimutatás

			adatok E Ft-ban	
Sor- szám	A tétel megnevezése		2016	2017
a	b		c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)		902 212	516 761
2	1	Adózás előtti eredmény ±	420 026	438 073
3	2	Elszámolt amortizáció +	348 571	343 767
4	3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
5	4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	6 454	27 113
6	5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
7	6	Szállítói kötelezettség változása ±	28 957	-54 604
8	7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	17 350	3 388
9	8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	294 983	29 007
10	9	Vevőkövetelés változása ±	-304 111	235 139
11	10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	14 839	-539 691
12	11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	91 777	42 597
13	12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-16 634	-8 028
14	13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
15	14	Pénzmozgással nem járó eredménykimutatásban szereplő összeg	0	0
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)		-215 121	-81 290
17	15	Befektetett eszközök beszerzése -	-215 121	-81 290
18	16	Befektetett eszközök eladása +		0
19	17	Kapott osztalék, részesedés +		0
20	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)		-1 036 082	-131 371
21	18	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
22	19	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
23	20	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
24	21	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és elhelyezett bankb. törlesztése, megszűnt., beváltása +	0	491 709
25	22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
26	23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
27	24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
28	25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-305 448	-219 864
29	26	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-743 804	-491 709
30	27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
31	28	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása ±	13 170	88 493
32	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±		-348 991	304 100