

Előterjesztés 1. melléklete

Üzleti jelentés

1. Bevezető

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 9. § (1) bekezdése szerint a 2023. évről készített éves beszámolóval egyidejűleg a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31., cégjegyzékszám: 09-09-030105) üzleti jelentését is elkészítettük.

2. Általános rész

A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. szervezeti formája korlátolt felelősségű társaság. A tulajdonosi szerkezet a kiegészítő mellékletben bemutatásra került.

A mérleg fordulónapja után a tevékenységet érintő lényeges események nem következtek be.

3. Telephelyek bemutatása

A társaság székhelye bérelt ingatlan, további telephelyekkel nem rendelkezik.

4. Foglalkoztatáspolitikai

A társaság működése során munkaviszonyban munkavállalókat nem foglalkoztat. Az átlagos statisztikai állományi létszám a tárgyévben 0 fő volt, az ügyvezető megbízási jogviszonyban, díjazás nélkül tölti be a feladatát. A mérleg fordulónapján 0 fő a munkaviszonyban lévők létszáma.

5. Kutatás, kísérleti fejlesztés

A társaság kutatást, kísérleti fejlesztést nem végez és a jövőben sem tervez ilyen tevékenységet végezni. Ezzel kapcsolatosan beruházások nem történtek, költségek nem merültek fel.

6. Környezetvédelem

A társaság tevékenysége során a környezet védelmére káros, veszélyes anyagokat nem használ. A társaság környezetvédelmi téren fejlesztést nem tervez, ilyen beruházásra támogatásokat nem vesz igénybe. A környezet védelmét szolgáló eszközökkel nem rendelkezik.

7. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása, kockázatkezelés

A társaság szabad forrásait bankszámlapénzben, lekötött betétként tartja. Ezzel kapcsolatosan kockázat nem merül fel, így kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika kialakítása nem szükséges.

A valós értéken történő értékelést a társaság nem alkalmazza.

8. Várható fejlődés

8.1. BMW terület értékesítése

A társaság létrehozásának eredeti célja az volt, hogy értékesítse a Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetben a leendő BMW gyár építésének helyszínt adó iparterületet. Ennek megfelelően a Társaság 2018-ban adásvételi előszerződést, 2019 őszén pedig végleges adásvételi szerződést kötött a BMW Manufacturing Hungary Kft.-vel. A közel 400 ha nagyságú ingatlan 2020. májusában átadásra került a vevő részére, aki az átadással egy időben kifizette az ingatlan vételárának visszatartáson felüli részét. Az adásvételi szerződés az átadással nem szűnt meg, 2021-ben és 2022-ben is az út- és közműberuházások befejezésekor az infrastruktúra csatlakozások kiépítésének tényleges költségei, illetve vételár visszatartás megfizetése vált esedékessé a BMW Manufacturing Hungary Kft. részéről a társaság számára. 2023.12.31-én 1.700.000 EUR vételár visszatartás áll még fenn, melyből 2024-ben 1.100.000 Euro megfizetése várható.

8.2.Déli Gazdasági Övezet területén kialakítandó KKV Park

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a helyi gazdaság élénkítésében a kis- és középvállalkozások fejlődésének is jelentős szerepet szán, ezért a Déli Gazdasági Övezetben (továbbiakban: DGÖ) az eddig csak a nagyobb vállalkozások számára elérhető, versenyképes és innovatív feltételrendszert és környezetet a kisebb területigényű KKV-k számára is biztosítani kívánja. Ennek érdekében kerül létrehozásra a KKV Park, mely több ütemben, mintegy 60 ha területen valósul meg a DGÖ területén.

A társaság feladatai a KKV Park kialakítása kapcsán:

- a megvalósításhoz szükséges területszerzések koordinációja
- megfelelő méretű befektetői területek kialakítása, értékesítése befektetők részére
- előkészítő munkálatok (régészet, lőszementesítés) koordinációja
- KKV Parkon belül ideiglenes úthálózat és közművek kialakítása
- szerződéses feltételek teljesülésének nyomonkövetése

Az első ütem értékesítése 2022-ben lezárult, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt-től megvásárolt 11,4 hektáros területen kialakított 18 db építési telekből 16 db értékesítésre került, a megmaradt 2 db telket felvonulási területnek bérbe kívánja adni a Társaság.

A II. ütem értékesítése még nem kezdődött el, mivel a szükséges telek területszerzése, kialakítása folyamatban van. Emiatt KKV Park értékesítéssel 2024 évben nem terveztünk.

8.3.Északnyugati Gazdasági Övezet beszállítói park területértékesítés

A 100 ha területű beszállítói park értékesítési folyamata 2023 során nagy lendületet vett. Értékesítés részeként került sor 45 ha területet adásvételére az EVE POWER részére, mely az árbevétel 75 %-át tette ki. Ugyancsak a beszállítói parkban szerzett terület két másik befektető is, akik egy 4,6 és egy 4,4 ha területet vásároltak külön-külön. Ez a két értékesítés az árbevétel 24 %-át eredményezte. A 100 ha-os beszállítói park maradék részének értékesítési folyamata is előre haladott állapotban van.

8.4. Az Északnyugati Gazdasági Övezetben kialakítandó kamionparkoló

Az Északnyugati Gazdasági Övezet és Déli Gazdasági Övezet iránti élénk befektetői érdeklődés következtében 2024-2025-től a közúti teherforgalom jelentős emelkedésére lehet számítani Debrecenben. Emiatt szükséges egy európai standardoknak megfelelő, biztonságos kamionparkoló és ehhez kapcsolódó logisztikai terminál létrehozása, amely a jövőben lehetővé teszi a jelenleg is kivitelezés alatt álló BMW gyár, valamint a város területén található, további gazdasági övezetek forgalmának lebonyolítását, illetve kiszolgálását.

A projekt megvalósulási helyeként a Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetben található 0254/220 helyrajzi számú (14 ha alapterületű) ingatlan került kijelölésre, melyre vonatkozóan a Társaság az adásvételi szerződést már megkötötte. A terület kevesebb, mint 1 km távolságra van a BMW autógyár bejáratától, a BMW gyár mellett épülő, intermodális vasúti termináltól és az M35 autópályától.

A beruházás során 194 férőhelyes nyitott, illetve 64 férőhelyes zárt, az Európai Unió előírásainak megfelelő kamionparkoló, továbbá az ahhoz tartozó kiszolgáló létesítmények kerülnek kialakításra. Ezt egészítheti ki a projekt külső beruházókkal együttműködésben megvalósítható másik része, amelynek vám- és logisztikai szolgáltatásai a városon átmenő kamionforgalmat csökkentenék, és a későbbiekben környezetvédelmi célokat is szolgálnának (pl. átrakodás zéró emissziós kistehergépkocsikra a belvárosi kereskedelmi létesítmények kiszolgálásához).

A projekt előkészítése folyamatban van, prognosztizált befejezési dátuma 2026.

A Társaság a projekthez a *Connecting Europe Facility (CEF) 2 Transport - Actions related to safe and secure mobility - General envelope* pályázaton támogatást nyert el 7.097.680 EUR összegben (pályázat készítéséhez használt árfolyamon átszámítva 2.627 millió Ft, mely a projekt összköltségének közel 45%-a). A Támogató (CINEA) és Társaság között 2022. október 14-én aláírásra került a Támogatási Szerződés.

A direkt EU támogatás kiegészítéseként szükséges 2.347 millió Ft (40%) hazai forrású támogatás, amelyre az Önkormányzat gazdaságfejlesztési tevékenységéhez kapcsolódóan 2023-ban sikeresen pályázott a Társaság, tekintettel arra, hogy a közeljövőben a városba települő nagy ipari befektetők számára a parkoló szolgáltatásai várhatóan kulcsfontosságúak lesznek. A hazai forrású támogatást az Építési és Közlekedési Minisztérium 2023. december 27-én kiállított Támogató Okirattal biztosította a Kft számára.

A projekt önereje 15%, melynek forrása a területértékesítés eredménye. 2023-ban a terveknek megfelelően a Társaság megvásárolta az ingatlant a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatától 355 millió forint értékben. 2024-ben a tervezési feladatra vonatkozó közbeszerzési eljárás kiírásra kerül és mind az engedélyes, mind a kiviteli terveket el is készítetti a társaság.

Közzététel
Igazságügyi Minisztérium honlapján.

Debrecen, 2024. 04. 22.

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.
4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.
Adószám: 26528331-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-030105



Kun Ferenc Csaba
ügyvezető
Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.