

Határozati javaslat melléklete

**A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.
2023. évi üzleti terve**

Készült: 2023. február 13.

I. Tervezett tevékenységek

1. BMW terület értékesítésével kapcsolatos feladatok

A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (továbbiakban: Társaság) arra célra jött létre, hogy általa kerüljön értékesítésre a Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetben a BMW részére a gyár építésének helyszínt adó iparterület. Ennek megfelelően a Társaság 2018. október 12-én 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 vételárát. Az adásvételi szerződés az átadással nem szűnt meg, az út és közmű beruházások befejezésekor csatlakozási díjak, illetve vételár visszatartás megfizetése válik esedékessé a BMW Manufacturing Hungary Kft. részéről a Társaság számára. 2022-ben a csatlakozási díjak megfizetésre kerültek, 2022.12.31-én 1.700.000 EUR vételár visszatartás áll még fenn, melyek megfizetése 2023-2024-ben várható.

2. Északnyugati Gazdasági Övezet beszállítói park területértékesítés

A folyamatban levő befektetői tárgyalások alapján a 100 ha területű beszállítói parkból 50 ha értékesítését tervezi a Társaság, ebből ered a tervezett árbevétel csaknem egésze, 4.349 millió Ft. Az értékesítendő területből 15 ha jelenleg is a Társaság tulajdonában van.

3. 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 zero emissziós kistehergépkocsikra a belvárosi kereskedelmi létesítmények kiszolgálásához).

A projekt előkészítése folyamatban van, prognosztizált befejezési dátuma 2026. február.

A részletes költségbecslés és költség-haszon elemzés alapján a projekt becsült költségvetése nettó 5.845 millió Ft. 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 pályázna a Társaság, tekintettel arra, hogy a közeljövőben a városba települő nagy ipari befektetők számára a parkoló szolgáltatásai várhatóan kulcsfontosságúak lesznek.

A projekt önereje 871 mFt (15%), melynek forrása a területértékesítés eredménye. 2023-ban a terv szerint a Társaság megvásárolja az ingatlant, elvégezteti a tervezést és területelőkészítést. Ezen feladatok tervezett költsége 575 millió Ft, további 296 mFt biztosítására 2024-ben lesz szükség.

4. Déli Gazdasági Övezet területén kialakítandó KKV Parkkal kapcsolatos feladatok

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 2021-2027-es időszakra vonatkozó átfogó településfejlesztési koncepciójában megfogalmazott jövőkép létrejöttének érdekében, Közép-Európa egyik legnagyobb ipari fejlesztése zajlik jelenleg Debrecenben. Az önkormányzat a helyi gazdaság élénkítésében a kis- és középvállalkozások fejlődésének is jelentős szerepet szán, így a fejlesztések megvalósítását követően a Déli Gazdasági Övezetben (továbbiakban: DGÖ) az eddig csak a nagyobb vállalkozások számára elérhető, versenyképes és innovatív feltételrendszer és környezet a kisebb területigényű KKV-k számára is biztosíthatóvá vált. 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 nyomkövetése

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 bérbeadja a Társaság.

A II. ütem értékesítése még nem kezdődött el, mivel a szükséges telek területszerzése, kialakítása folyamatban van. Emiatt KKV Park értékesítéssel 2023 évben nem terveztünk.

Költség viszont fog felmerülni a KKV Park I. ütemmel kapcsolatban, mivel a KKV-kal kötött adásvételi szerződésekben a Társaság vállalta ideiglenes infrastruktúra (áram, út) kiépítését. Ennek becsült költsége 181 millió Ft, forrása az értékesítési bevételekből rendelkezésre áll. 2022-es beszámolóban

erre a tételre céltartalékot képez a Társaság, így a céltartalék feloldásával a 2023-as tervben az eredményre nincs hatása az ideiglenes infrastruktúra kiépítésének.

5. Egyéb tevékenység

2023-ban terv szerint 9 mFt bevételt realizál a társaság a KKV Park I. ütemben levő 2 telek bérbeadásával és 2 db személyautó bérbeadásával (ebből 1 tény, 1 tervezett).

II. Tervezett Bevételek

Árbevétel:

- A Társaság 2023-re **4.358 millió Ft** árbevételt tervez, melynek döntő része az ÉNYGÖ beszállítói park értékesítéséből származik.
- A BMW Manufacturing Hungary Kft. 2022-ben megfizette a csatlakozási díjakat, így ebből további bevétel nem várható.
- A kamionparkoló kapcsán nem várható bevétel.
- KKV Park értékesítéssel 2023-ban nem tervezünk.

Egyéb bevétel:

- **181 millió Ft** bevétel származik a KKV Park I. ütem ideiglenes infrastruktúra kiépítésére 2022-es beszámolóban megképzendő céltartalék feloldásából.
- DMJV Önkormányzattól származó de-minimis támogatás nem szerepel a tervben.

Pénzügyi bevétel:

A társaság saját pénzeszközeinek lekötéséből várható kamatbevétel **34 millió Ft**.

III. Tervezett Kiadások

A Társaság 3.428 millió Ft kiadást tervez, ami az alábbi tételekből tevődik össze:

- **KKV Park ideiglenes infrastruktúra költsége** (igénybevett szolgáltatás): **181 millió Ft**
- **ÉNYGŐ beszállítói park területértékesítés (ELÁBÉ): 2.609 millió Ft**
- **Működési költségek** (igénybevett szolgáltatás, egyéb szolgáltatás): **5 millió Ft**. Könyvelői díjak, könyvvizsgálói díj, ügyvédi költségek, bankköltségek, egyéb adminisztratív és hatósági költségek vannak itt kimutatva.
- **Személyi jellegű ráfordítások:** A Társaság alkalmazottakkal nem rendelkezik, az ügyvezető feladatát megbízási jogviszony keretében, ingyenesen látja el. Így csak **0,5 millió Ft** reprezentációs költséget tartalmaz a személyi jellegű ráfordítások sor.
- **Értékcsökkenés: 4 millió Ft**
- **Egyéb ráfordítások: 489 millió Ft.**

448 millió Ft értékben céltartalékot képez a Társaság. Ennek oka:

A Társaság a befektetői tárgyalások alapján várhatóan értékesít egy, már tulajdonában levő 15 hektáros területet is, melyre egy másik külső szereplőnek korábban opciós vételi jogot adott. Az opciós vételi jog átjegyezhető egy megvásárlandó másik telekre, ennek azonban a bekerülési költsége jóval magasabb, az opciós vételárat is meghaladja. 2023-ban nem várható az opció lehívása. Amennyiben az opció jogosultja a jövőben él az opcióval, akkor a Társaság 448 mFt veszteséget realizálna (viszont cserébe 2023-ban ugyanennyivel jobb a tervezett eredmény, mintha nem lenne telekcseré). Tekintettel arra, hogy az opciós vételi joggal terhelt telek cseréjére csak a 2023-as telekértékesítés miatt van szükség, indokolt, hogy a céltartalékon keresztül a valós eredmény legyen kimutatva 2023-ban és az opció lehívásának évében is.

41 millió Ft: helyi adó, innovációs járulék

- **Társasági adó: 140 millió Ft** (céltartalékképzés és -feloldás miatt tér el az adózás előtti eredmény 9%-ától).

IV. Tervezett eredmény

A Társaság 1.145 millió Ft adózott eredményt tervez.

V. Tervezett beruházások

Kamionparkoló projekthez a terület megvásárlása DMJV-től, tervezés, területelőkészítés elvégzése (összesen 575 millió Ft).

Személyautó vásárlása bérbeadási céllal: 9 millió Ft.

VI. Megjegyzések a mérlegtervhez

Amennyiben a DLKT projekt megvalósításához szükséges, a társaság tulajdonosa, a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft. 100 millió Ft ázsíós tőkeemelést valósít meg, a tervben ez már szerepel.

A tervezett záró pénzeszközállományból és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségekből 944 mFt a CEF támogatás előlege. Az adók rendezése (egyéb kötelezettségek között kimutatott társasági adó és egyéb követelések között kimutatott ÁFA) után a támogatási előlegen felül 148 millió Ft a Társaság tervezett záró pénzeszközállománya. A DLKT-hoz 2024-ben további 296 millió Ft önerő biztosítására lesz szükség, ez a terv alapján nem fog teljesen rendelkezésre állni még 2023 végén.

Mellékletek:

2023. évi tervtáblák

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

Kun Ferenc
ügyvezető

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 6 | 5 | 2 | 8 | 3 | 3 | 1 | 6 | 8 | 1 | 0 | 1 | 1 | 3 | 0 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Statisztikai számjel

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | - | 0 | 9 | - | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Cégjegyzék szám

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

4025 Debrecen, Széchenyi u. 31.

2023. december 31.

Üzleti terv

Kelt: Debrecen, 2023. február 13.



Vállalkozás
képviselője

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

| | | | | |
|----|---|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. | | | adatok eFt-ban |
| | | | | |
| | Mérleg (Források) | 2021.12.31. Tény | 2022.12.31. Várható | 2023.12.31. Terv |
| 1 | A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor) | 0 | 56 649 | 637 410 |
| 2 | I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke | 0 | 0 | 0 |
| 5 | 3. Vagyoni értékű jogok | 0 | 0 | 0 |
| 6 | 4. Szellemi termékek | 0 | 0 | 0 |
| 7 | 5. Üzleti vagy cégérték | 0 | 0 | 0 |
| 8 | 6. Immateriális javakra adott előlegek | 0 | 0 | 0 |
| 9 | 7. Immateriális javak értékhelyesbítése | 0 | 0 | 0 |
| 10 | II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor) | 0 | 56 649 | 637 410 |
| 11 | 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 0 | 48 030 | 402 835 |
| 12 | 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek | 0 | 0 | 0 |
| 13 | 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 0 | 8 619 | 14 753 |
| 14 | 4. Tenyészállatok | 0 | 0 | 0 |
| 15 | 5. Beruházások, felújítások | 0 | 0 | 219 822 |
| 16 | 6. Beruházásokra adott előleg | 0 | 0 | 0 |
| 17 | 7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése | 0 | 0 | 0 |
| 18 | III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor) | 0 | 0 | 0 |
| 19 | 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban | 0 | 0 | 0 |
| 20 | 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban | 0 | 0 | 0 |
| 21 | 3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés | 0 | 0 | 0 |
| 22 | 4. Tartósan adott kölcsön jelentős tul. rész. viszonyban álló váll.-ban | 0 | 0 | 0 |
| 23 | 5. Egyéb tartós részesedés | 0 | 0 | 0 |
| 24 | 6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.-ban | 0 | 0 | 0 |
| 25 | 7. Egyéb tartósan adott kölcsön | 0 | 0 | 0 |
| 26 | 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír | 0 | 0 | 0 |
| 27 | 9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése | 0 | 0 | 0 |
| 28 | 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 29 | B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor) | 1 510 491 | 1 271 315 | 2 834 082 |
| 30 | I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok) | 258 418 | 258 418 | 975 000 |
| 31 | 1. Anyagok | 0 | 0 | 0 |
| 32 | 2. Befejezetlen termelés és félkész termékek | 0 | 0 | 0 |
| 33 | 3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok | 0 | 0 | 0 |
| 34 | 4. Késztermékek | 0 | 0 | 0 |
| 35 | 5. Áruk | 258 418 | 258 418 | 975 000 |
| 36 | 6. Készletekre adott előlegek | 0 | 0 | 0 |
| 37 | II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor) | 1 174 522 | 683 691 | 701 563 |
| 38 | 1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők) | 1 167 426 | 680 424 | 641 227 |
| 39 | 2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 40 | 3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő váll. szemben | 0 | 0 | 0 |
| 41 | 4. Követelések egyéb részesedési visz. lévő váll. szemben | 0 | 0 | 0 |
| 42 | 5. Adott előlegek | 0 | 0 | 0 |
| 43 | 6. Egyéb követelések | 7 096 | 3 267 | 60 335 |
| 44 | 7. Követelések értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 45 | 8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 46 | III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 47 | 1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban | 0 | 0 | 0 |
| 48 | 2. Jelentős tulajdoni részesedés | 0 | 0 | 0 |
| 49 | 3. Egyéb részesedés | 0 | 0 | 0 |
| 50 | 4. Saját részvények, saját üzletrészek | 0 | 0 | 0 |
| 51 | 5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok | 0 | 0 | 0 |
| 52 | 6. Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 53 | IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor) | 77 551 | 329 206 | 1 157 519 |
| 54 | 1. Pénztár, csekkek | 9 | 75 | 75 |
| 55 | 2. Bankbetétek | 77 542 | 329 131 | 1 157 444 |
| 56 | C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sor) | 0 | 2 521 | 0 |
| 57 | 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása | 0 | 2 191 | 0 |
| 58 | 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása | 0 | 330 | 0 |
| 59 | 3. Halasztott ráfordítások | 0 | 0 | 0 |
| 60 | ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor) | 1 510 491 | 1 330 485 | 3 471 492 |

| | Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. | | | adatok eFt-ban |
|----------|--|---------------------|------------------------|---------------------|
| | | | | |
| | Eredménykimutatás | 2021.12.31. Tény | 2022.12.31. Várható | 2023.12.31. Terv |
| 1 | 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele | 19 736 | 1 265 115 | 4 357 714 |
| 2 | 02. Export értékesítés nettó árbevétele | 0 | 0 | 0 |
| 3 I. | ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02) | 19 736 | 1 265 115 | 4 357 714 |
| 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 (3+4) | 0 | 0 | 0 |
| 7 III. | EGYÉB BEVÉTELEK | 319 | 40 | 181 000 |
| 8 | Ebből: visszaírt értékvesztés | 0 | 0 | 0 |
| 9 | 05. Anyagköltség | 0 | 0 | 100 |
| 10 | 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke | 7 245 | 12 268 | 184 375 |
| 11 | 07. Egyéb szolgáltatások értéke | 194 | 502 | 1 398 |
| 12 | 08. Eladott áruk beszerzési értéke | 0 | 375 321 | 2 609 418 |
| 13 | 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 19 736 | 587 499 | 0 |
| 14 IV. | ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09) | 27 175 | 975 590 | 2 795 291 |
| 15 | 10. Bérköltség | 0 | 0 | 0 |
| 16 | 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések | 0 | 372 | 500 |
| 17 | 12. Bérjárulékok | 0 | 123 | 0 |
| 18 V. | SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12) | 0 | 495 | 500 |
| 19 VI. | ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS | 0 | 81 | 3 565 |
| 20 VII. | EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK | 5 | 187 953 | 488 608 |
| 21 | Ebből: értékvesztés | | 0 | |
| 22 A. | ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII) | -7 125 | 101 036 | 1 250 751 |
| 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 | származó bevételek, árfolyamnyereségek | 0 | 0 | 0 |
| 28 | Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott | 0 | 0 | 0 |
| 29 | 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek | 0 | 16 809 | 33 600 |
| 30 | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | 0 | 0 | 0 |
| 31 | 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei | 21 954 | 45 826 | 0 |
| 32 | Ebből: értékelési különbözet | 0 | 0 | 0 |
| 33 VIII. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17) | 21 954 | 62 635 | 33 600 |
| 34 | 18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek | 0 | 0 | 0 |
| 35 | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott | 0 | 0 | 0 |
| 36 | kölcsönökből) származó ráfordítások | 0 | 0 | 0 |
| 37 | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott | 0 | 0 | 0 |
| 38 | 20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások | 0 | 0 | 0 |
| 39 | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott | 0 | 0 | 0 |
| 40 | 21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése | 0 | 0 | 0 |
| 41 | 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | 25 583 | 75 060 | 0 |
| 42 | Ebből: értékelési különbözet | 0 | 0 | 0 |
| 43 IX. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22) | 25 583 | 75 060 | 0 |
| 44 B. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII -IX.) | -3 629 | -12 425 | 33 600 |
| 45 C. | ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B) | -10 754 | 88 611 | 1 284 350 |
| 46 X. | Adófizetési kötelezettség | 0 | 24 265 | 139 599 |
| 47 D. | ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X) | -10 754 | 64 346 | 1 144 751 |

| | | | | |
|-----|---|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | | | | |
| | Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. | | | adatok eFt-ban |
| | | | | |
| | Mérleg (Források) | 2021.12.31. Tény | 2022.12.31. Várható | 2023.12.31. Terv |
| 61 | D. Saját tőke (62.-68.+71. sor) | -5 154 | 67 446 | 1 312 197 |
| 62 | I. JEGYZETT TŐKE | 3 100 | 3 100 | 3 200 |
| 63 | I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken | 0 | 0 | 0 |
| 64 | II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-) | 0 | 0 | 0 |
| 65 | III. TŐKETARTALÉK | 215 938 | 215 938 | 315 838 |
| 66 | IV. EREDMÉNYTARTALÉK | -213 438 | -224 192 | -159 846 |
| 67 | V. LEKÖTÖTT TARTALÉK | 0 | 8 254 | 8 254 |
| 68 | VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK | 0 | 0 | 0 |
| 69 | 1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka | | 0 | 0 |
| 70 | 2. Valós értékelés értékelési tartaléka | | 0 | 0 |
| 71 | VII. ADÓZOTT EREDMÉNY | -10 754 | 64 346 | 1 144 751 |
| 72 | E. Céltartalékok (73.-75. sor) | 0 | 181 000 | 447 750 |
| 73 | 1. Céltartalék a várható kötelezettségekre | 0 | 0 | 0 |
| 74 | 2. Céltartalék a jövőbeni költségekre | 0 | 181 000 | 447 750 |
| 75 | 3. Egyéb céltartalék | 0 | 0 | 0 |
| 76 | F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor) | 1 515 195 | 1 081 229 | 1 710 734 |
| 77 | I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+81. sor) | 0 | 0 | 0 |
| 78 | 1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 79 | 2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tul.visz. lévő váll. szemben | 0 | 0 | 0 |
| 80 | 3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő váll. szemben | 0 | 0 | 0 |
| 81 | 4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben | 0 | 0 | 0 |
| 82 | II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor) | 0 | 0 | 0 |
| 83 | 1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök | 0 | 0 | 0 |
| 84 | 2. Átváltoztatható kötvények | 0 | 0 | 0 |
| 85 | 3. Tartozások kötvénykibocsátásból | 0 | 0 | 0 |
| 86 | 4. Beruházási és fejlesztési hitelek | 0 | 0 | 0 |
| 87 | 5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek | 0 | 0 | 0 |
| 88 | 6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 89 | 7. Tartós kötelezettségek jelentős tul. részesedési visz. lévő váll.szemben | 0 | 0 | 0 |
| 90 | 8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő váll.-kal szemben | 0 | 0 | 0 |
| 91 | 9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| 92 | III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok) | 1 515 195 | 1 081 229 | 1 710 734 |
| 93 | 1. Rövid lejáratú kölcsönök | 0 | 0 | 0 |
| 94 | - Ebből: az átváltoztatható kötvények | 0 | 0 | 0 |
| 95 | 2. Rövid lejáratú hitelek | 0 | 0 | 0 |
| 96 | 3. Vevőtől kapott előlegek | 0 | 0 | 0 |
| 97 | 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 1 515 191 | 1 056 622 | 641 299 |
| 98 | 5. Váltótartozások | 0 | 0 | 0 |
| 99 | 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 100 | 7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tul.visz. lévő váll.szemben | 0 | 0 | 0 |
| 101 | 8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő váll.szemben | 0 | 0 | 0 |
| 102 | 9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 4 | 24 607 | 1 069 435 |
| 103 | 10. Kötelezettségek értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 104 | 11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 105 | G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor) | 450 | 810 | 810 |
| 106 | 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása | 0 | 0 | 0 |
| 107 | 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 450 | 810 | 810 |
| 108 | 3. Halasztott bevételek | 0 | 0 | 0 |
| 109 | FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor) | 1 510 491 | 1 330 485 | 3 471 492 |

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

Saját tőke változása

2023.

adatok eFt-ban

| Megnevezés | Jegyzett tőke | Jegyzett, de be nem fiz. tőke | Tőke tartalék | Eredmény tartalék | Lekötött tartalék | Értékelési tartalék | Adózott eredmény | Saját tőke összesen |
|--|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| Nyitóállomány az év elején | 3 100 | 0 | 215 938 | -224 192 | 8 254 | 0 | 64 346 | 67 446 |
| A saját tőke elemeinek egymás közötti mozgása (+/-) | | | | 64 346 | | | -64 346 | 0 |
| Előző évi eredmény átvételese eredménytartalékba | | | | 64 346 | | | -64 346 | 0 |
| Jegyzett tőke emelés eredménytartalékból vagy tőke tartalékból | | | | | | | | 0 |
| Átvétel eredménytartalék és tőketartalék között | | | | | | | | 0 |
| Átvétel eredménytartalék és lekötött tartalék között | | | | | | | | 0 |
| Átvétel tőketartalék és lekötött tartalék között | | | | | | | | 0 |
| Egyéb mozgások | | | | | | | | 0 |
| Összesen | 0 | 0 | 0 | 64 346 | 0 | 0 | -64 346 | 0 |
| | | | | | | | | 0 |
| A saját tőke változása | | | | | | | | 0 |
| Jegyzett tőke emelés vagy csökkentés | 100 | | 99 900 | | | | | 100 000 |
| Befizetés eredmény-, tőke-, vagy lekötött tartalékba | | | | | | | | 0 |
| Tőketartalék vagy eredménytartalék átadás | | | | | | | | 0 |
| Tőketartalék vagy eredménytartalék átvétel | | | | | | | | 0 |
| Adózott eredmény | | | | | | | 1 144 751 | 1 144 751 |
| | | | | | | | | 0 |
| Összesen | 100 | 0 | 99 900 | 0 | 0 | 0 | 1 144 751 | 1 244 751 |
| Záróállomány az év végén | 3 200 | 0 | 315 838 | -159 846 | 8 254 | 0 | 1 144 751 | 1 312 197 |

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

Fejlesztési célú támogatás felhasználása 2023. évre

prioritási sorrendben

adatok eFt-ban

| Ssz. | Beszerzendő eszköz megnevezése | Felújítással érintett eszköz megnevezése | Tervezett bekerülési érték | Tervezett bekerülési értékből a saját erő | Tervezett bekerülési értékből az egyéb forrás | Önkormányzati támogatási igény | Eszköz beszerzés, felújítás szükségessége, indoklása |
|----------|-----------------------------------|---|----------------------------------|--|--|--------------------------------------|---|
| 1. | | | | | | - | |
| 2. | | | | | | - | |
| 3. | | | | | | - | |
| 4. | | | | | | - | |
| 5. | | | | | | - | |
| 6. | | | | | | - | |
| 7. | | | | | | - | |
| 8. | | | | | | - | |
| 9 | | | | | | - | |
| 10. | | | | | | - | |
| | | | | | | - | |
| Összesen | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

Karbantartási támogatás felhasználása 2023. évre
prioritási sorrendben

| Sz. | Karbantartással érintett eszköz | Éves karbantartási költség | Tervezett költségből a saját erő | Tervezett költségből az egyéb forrás | Önkormányzati támogatási igény | Karbantartási kiadás ismertetése |
|----------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | - | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | - | |
| | | | | | - | |
| Összesen | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

adatok eFt-ban

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

DMJV Önkormányzata és a Cég között pénzeszközök átadása, teljesítmény átadása

| Megnevezés | | 2021. évi tény | 2022. várható | 2023. évi terv |
|---|--|----------------|---------------|------------------|
| I. DMJV Önkormányzata és a Cég között pénzeszközök átadás | | | | |
| Működési támogatás (költségek és kiadások teljesítése érdekében) DMJV | | 0 | 0 | 0 |
| Működési támogatás Központi DMJV -én keresztül | | 0 | 0 | 0 |
| Működési támogatás a cég likviditásának biztosítása, tartós javítása érdekében | | 0 | 0 | 0 |
| Fejlesztési támogatás költségvetés terhére | | 0 | 0 | 0 |
| Tőketartalékba helyezés (várható alultőkésítettség miatt) | | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| | | | | |
| Összesen: | | 0 | 0 | 0 |
| II. DMJV Önkormányzata és a Cég között áru-pénzforgalom alapján teljesített szállítások szerződésenként, megrendelésenként / szállító: DMJV / | | | | |
| Ingatlan adásvétel (DLKT) | | 0 | 0 | 450 602 |
| Ingatlan adásvétel (50 ha) | | 0 | 0 | 4 077 970 |
| Ingatlan adásvétel (eredeti 15 ha BMW opciós terület) | | 0 | 0 | 356 311 |
| | | | | |
| Összesen (bruttó értékben): | | | 0 | 4 884 883 |
| III. Cég és DMJV Önkormányzata között áru-pénzforgalom alapján teljesített | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Összesen (bruttó értékben): | | 0 | 0 | 0 |

adatok eFt-ban

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

LÉTSZÁM, KERESLET ÉS EGYÉB MUNKAJÖVEDELEM

Terv adatok 2023. 12.31.

| Sor-szám | Megnevezés | | Átlagos állományi létszám 2022. 12. 31-én, fő | Átlagos állományi létszám, fő | Munka-viszonyból származó összes kereset 1000 Ft (54-es főkönyvi szám) | Egyéb munkajövedelem, 1000 Ft (55-ös főkönyvi szám) | "c" oszlophól kiemelten a prémium* és jutalom, valamint a 13. és további havi fizetés, 1000 Ft |
|----------|---|---|---|-------------------------------|--|--|--|
| | | | a | b | c | d | e |
| 1.1 | Teljes munkaidőben alkalmazásban álló | fizikai foglalkozásúak | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2 | | szellemi foglalkozásúak | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | Nem teljes munkaidőben alkalmazásban álló (havi átlagban legalább 60 munkaóra teljesítés) | fizikai foglalkozásúak | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4 | | szellemi foglalkozásúak | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.5 | Munkaszerződés szerint havi átlagban 60 munkaóránál rövidebb munkaidőben foglalkoztatottak (egyszeri, eseti megbízással munkát végzők nélkül) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.6 | Egyéb, állományba nem tartozó munkavállalók | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.7 | Egyéb foglalkoztatottak (útmutatóban leírtak szerint) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.8 | A szervezet tevékenységében résztvevők száma összesen (1.1-1.7) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.9 | Ebből (1.1-1.4-ből): 25 év alatti és 55 év feletti munkavállalók | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.10 | Ebből (1.8-ból): Közfoglalkoztatott | teljes munkaidős fizikai foglalkoztatásúak | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.11 | | teljes munkaidős szellemi foglalkoztatásúak | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.12 | | nem teljes munkaidős fizikai foglalkoztatásúak | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.13 | | nem teljes munkaidős szellemi foglalkoztatásúak | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.14 | | munkaszerződés szerinti havi átlagban 60 munkaóránál rövidebb munkaidőben foglalkoztatottak | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.15 | Ebből (1.8-ból): Külföldi (nem magyar állampolgárságú) munkavállalók | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.16 | Munkaerő kölcsönző ügynökségtől kölcsönvett munkavállalók átlagos létszáma (nem jelentendők az 1.1-1.8 sorok adataiban) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

