

DEBRECENI INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

**Éves beszámoló
2019**

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

Székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31.

Adószám: 26528331-2-09

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

Debrecen, 2020.05.20.

M É R L E G "A" 2019

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

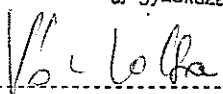
Időszak: 2019.01.01 - 2019.12.31

E S Z K Ö Z Ö K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
A.	Befektetett eszközök	0		0
I.	Immateriális javak	0		0
II.	Tárgyi eszközök	0		0
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
B.	Forgóeszközök	3.500		12.377.971
I.	Készletek	0		12.374.217
5.	Áruk			12.374.217
II.	Követelések	0		0
III.	Értékpapírok	0		0
IV.	Pénzeszközök	3.500		3.754
1.	Pénztár, csekkek			9
2.	Bankbetétek	3.500		3.745
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0		0
E S Z K Ö Z Ö K Ö S S Z E S E N		3.500		12.377.971
D.	Saját tőke	3.011		3.016
I.	Jegyzett tőke	3.000		3.000
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III.	Tőketartalék	0		0
IV.	Eredménytartalék	0		11
V.	Lekötött tartalék	0		0
VI.	Értékelési tartalék	0		0
VII.	Adózott eredmény	11		5
E.	Céltartalékok	0		0
F.	Kötelezettségek	29		12.374.655
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	29		12.374.655
3.	Vevőktől kapott előlegek			4.957.800
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	28		7.416.477
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1		378
G.	Passzív időbeli elhatárolások	460		300
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	400		
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	60		300
F O R R Á S O K Ö S S Z E S E N		3.500		12.377.971

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Debrecen, 2020.05.20.

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



cégszerű aláírás

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2019

Összköltség

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

Időszak: 2019.01.01 - 2019.12.31

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

	Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	0		0
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)	0		0
III. Egyéb bevételek	100		998
05. Anyagköltség			1
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	88		565
07. Egyéb szolgáltatások értéke			47
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	88		613
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0		0
VI. Értécsökkenési leírás	0		0
VII. Egyéb ráfordítások	0		0
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	12		385
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			209.487
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	0		209.487
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			209.488
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0		209.488
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	0		-1
C. Adózás előtti eredmény (+-A+-B)	12		384
X. Adófizetési kötelezettség	1		379
D. Adózott eredmény (+-C-X)	11		5

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Debrecen, 2020.05.20.

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

cégszerű aláírás

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

Adószám: 26528331-2-09

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2019. évi

éves beszámolóhoz

Debrecen, 2020.05.20.

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

Adószám: 26528331-2-09

Cégjegyzékszám: 09-09-030105



A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Készült a Forint-Soft Kft.

Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával

Általános rész

A Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT tevékenységét 2018. évben kezdte meg.

A társaság alaptevékenysége: Saját Tulajdonú Ingatlan Adásvétele.

A vállalkozás korlátolt felelősségű társaságként működik, a törzstőke nagysága 3000 ezer Ft.

Székhelye: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

A cég bemutatása:

A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. azzal a céllal lett létrehozva, hogy a cég által kerüljön értékesítésre a Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetben a BMW részére a gyár építésének helyszínt adó iparterület. Ennek megfelelően a Kft. 2018. október 12-én adásvételi előszerződést, 2019. őszén pedig végleges adásvételi szerződést kötött a BMW Manufacturing Hungary Kft.-vel, a majdani gyár területére.

A társaság tulajdonosa belföldi jogi személy.

A társaság tulajdonosának adatai:

Név	Cím	Tulajdoni hányad (%)
Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata	4024 Debrecen, Piac u. 20.	100,00

Képviselőre jogosultak:

Név	Lakhely
Póser Zoltán	4026 Debrecen, Csokonai utca 45. B. épület

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata. A külső szolgáltató neve: Fortune-Trade Bt., elérhetősége: 4030 Debrecen, Vágóhid utca 3. 2. emelet 9.

Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Puskásné Vetési Szilvia. Regisztrációs száma: 194757.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat nem kötelező, a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

A mérlegkészítés pénzneme Ft.

A mérlegkészítés időpontja 2020.02.25.

Jelen beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

Számviteli politika

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit. Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódhatnak.

A cég beszámolási kötelezettségét a kettős könyvvitel rendszerében éves beszámolóval, azon belül összköltség típusú eredménykimutatással teljesíti. Mérlegét "A" változatban készíti.

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7. számlaosztályokat nem nyitotta meg.

Értékcsökkenési leírás módja:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik.

Az értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 100.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték:

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 ezer Ft-ot.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, akkor a terv szerinti értékcsökkenés megváltoztatható. A változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatása a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerül.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;
- az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstrukturizálás aktivált értékének könyv szerinti értéke – a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében – tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült vagy hiányzik, azt az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - a terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni. A piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenést a mérleg fordulónapjával, az eszközök állományból történő kivezetése esetén meghatározott terven felüli értékcsökkenést a kivezetés időpontjával kell elszámolni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

A készletek értékelése FIFO módszerrel (tényleges beszerzési áron) történik.

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek forintba történő átszámítása a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történt.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget. A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

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 - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

A cégnél az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt. A cégnél az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

Osztalék jóváhagyására nem kerül sor, a tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

Tájékoztató rész

A társaság a vezető tisztségviselők részére sem előleget, sem kölcsönt nem folyósított.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

Vevői követelés nincs.

Az eszközök értékelése következtében a társasági adó alapjának számításánál az adózás előtti eredményt módosító tételek nem voltak.

Kötelezettségek

Az összes olyan pénzügyi kötelezettség, ami a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, megjelenik a mérlegben.

Mérlegen kívüli egyéb tételek nincsenek.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Exportértékesítés, importbeszerzés nem volt.

A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

Munkavállalók bér és létszámadatai

Állománycsoport	Fizikai	Szellemi
Átlagos statisztikai létszám (fő)	0	1
Bérköltség (ezer Ft)	0	0
Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)	0	0

Bérbírálatok	Összesen (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	0
Egészségügyi hozzájárulás	0
Szakképzési hozzájárulás	0
Egyéb bérbírálatok	0
Összesen	0

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

Saját tőke aránya az összes forrásban (tőkeellátottság) előző évben 86,03% volt, tárgyévben 0,02%.

Saját forrással finanszírozott forgóeszközök értéke tárgyévben 3316 ezer Ft, előző évben 3471 ezer Ft volt.

Így a forgótőke, sajáttőke aránya tárgyévben 109,95%, előző évben 115,28% volt.

A saját tőke - jegyzett tőke aránya 100,53%, előző évben 100,37% volt.

A jövedelmezőség mutatói

Az összes tőke jövedelmezősége 0,17% volt.

A saját tőke jövedelmezősége 0,17% volt.

Az alaptőke jövedelmezősége 0,17% volt.

A megtermelt pénzjövedelem értéke 5 ezer Ft. Ugyanez az érték előző évben 11 ezer Ft volt.

Az árbevétel-arányos pénzjövedelem a tárgyévben 0,00%, az előző évben 0,00% volt.

A tőkearányos pénzjövedelem a tárgyévben 0,17%, az előző évben 0,37% volt.

A sajáttőke-arányos adózott eredmény (ROE) tárgyévben 0,17%, előző évben 0,37% volt.

Az eszközarányos adózott eredmény (ROA) tárgyévben 0,00%, előző évben 0,31% volt.

Az EBIT tárgyévben 5 ezer Ft, előző évben 11 ezer Ft volt.

Az EBITDA tárgyévben 5 ezer Ft, előző évben 11 ezer Ft volt.

CASH FLOW 2019

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Időszak: 2019.01.01 - 2019.12.31

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

		Előző év 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	500	254
1a.	Adózás előtti eredmény	12	384
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	+	
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	12	384
2.	Elszámolt amortizáció	+	
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	
6.	Szállítói kötelezettség változása	28	7.416.449
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	1	4.958.177
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	460	-160
9.	Vevőkövetelés változása	+	
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása		-12.374.217
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	
12.	Fizetett adó (nyereség után)	1	379
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	0	0
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	
15.	Befektetett eszközök eladása	+	
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, bevál	+	
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	
18.	Kapott osztalék, részesedés	+	
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	0	0
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	+	
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	
21.	Hitel és kölcsön felvétele	+	
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	-	
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	500	254
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	+	
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	500	254

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Debrecen, 2020.05.20.

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

Adószám: 26528331-2-09

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

Cégszerű aláírás