

DEBRECENI INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

**Éves beszámoló
2018**

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

Székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31.

Adószám: 26528331-2-09

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

Debrecen, 2019.02.25.

M É R L E G "A" 2018
Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

Időszak: 2018.01.01 - 2018.12.31

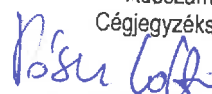
KSH-szám: 26528331-6810-113-09

ESZKÖZÖK		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	0		3.500
I.	Készletek	0		0
II.	Követelések	0		0
III.	Értékpapírok	0		0
IV.	Pénzeszközök	0		3.500
2.	Bankbetétek			3.500
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0		0
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	0		3.500
D.	Saját tőke	0		3.011
I.	Jegyzett tőke	0		3.000
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III.	Tőketartalék	0		0
IV.	Eredménytartalék	0		0
V.	Lekötött tartalék	0		0
VI.	Értékelési tartalék	0		0
VII.	Adózott eredmény	0		11
E.	Céltartalékok	0		0
F.	Kötelezettségek	0		29
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	0		29
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)			28
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			1
G.	Passzív időbeli elhatárolások	0		460
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			400
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			60
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	0		3.500

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Debrecen, 2019.02.25.

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



cégszerű aláírás

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2018**Összköltség****Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT**

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

Időszak: 2018.01.01 - 2018.12.31

	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	0		100
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke			88
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	0		88
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0		0
VI. Értékcsökkenési leírás	0		0
VII. Egyéb ráfordítások	0		0
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	0		12
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	0		0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0		0
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	0		0
C. Adózás előtti eredmény (+-A+-B)	0		12
X. Adófizetési kötelezettség	0		1
D. Adózott eredmény (+-C-X)	0		11

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

Adószám: 26528331-2-09

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

Debrecen, 2019.02.25.



cégszerű aláírás

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.
4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

Adószám: 26528331-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-030105
KSH-szám: 26528331-6810-113-09

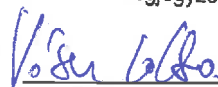
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2018. évi

éves beszámolóhoz

Debrecen, 2019.02.25.

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



Póser Zoltán

ügyvezető

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

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 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, Vágóhíd 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 2019.02.25.

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

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.

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-átszervezés 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 eszköznél.

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 a 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 (előjelétől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, ill. 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.

Tájékoztató rész

Az ügyvezetés tagjai tevékenységükért járandóságot nem vettek fel.

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

A cégnek nincs sem zálogjoggal, sem egyéb joggal biztosított kötelezettsége.

Szállítói kötelezettségek

Belföldi szállítók összes nyitott számlája 2018.12.31-én: 27.940 Ft.

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.

A mérlegben nem szereplő környezetvédelmi károk, kötelezettségek nem várhatók.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Exportértékesítés, importbeszerzés nem volt.

A társaságnál az egyéb bevételek értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Bevétel (e Ft)
Költségek ellentételezésére kapott támogatások	100
Összesen	100

A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült.

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

A társaságnál az igénybe vett szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

Költségcsoport	Költségek (e Ft)
Könyvviteli szolgáltatás díja	60
Egyéb különféle nem anyagjellegű szolg	28
Összesen	88

Munkavállalók bér és létszámadatai

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

Bérijáradékok	Összesen (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	0
Egészségügyi hozzájárulás	0
Szakképzési hozzájárulás	0
Egyéb bérijáradékok	0
Összesen	0

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások az üzleti évben nem voltak.

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

Saját tőke aránya az összes forrásban (tőkeellátottság) előző évben 0,00% volt, tárgyévben 86,03%.

Az eladósodottság aránya tárgyévben 0,83%, előző évben 0,00% volt.

A nettó eladósodottság tárgyévben 0,01%, előző évben 0,00% volt.

Saját forrással finanszírozott forgóeszközök értéke tárgyévben 3471 ezer Ft, előző évben 0 ezer Ft volt.

Így a forgótőke, sajáttőke aránya tárgyévben 115,28%, előző évben 0,00% volt.

A saját tőke - jegyzett tőke aránya 100,37%, előző évben 0,00% volt.

A tőkefeszültségi mutató tárgyévben 0,96%, előző évben 0,00% volt.

Pénzügyi helyzet mutatószámai

A likviditási ráta értéke tárgyévben 120,69, előző évben 0,00 volt.

A jövedelmezőség mutatói

Az összes tőke jövedelmezősége 0,37% volt.

A saját tőke jövedelmezősége 0,73% volt.

Az alaptőke jövedelmezősége 0,37% volt.

A megtermelt pénzüjvedelem értéke 11 ezer Ft. Ugyanez az érték előző évben 0 ezer Ft volt.

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

A tőkearányos pénzüjvedelem a tárgyévben 0,37%, az előző évben 0,00% volt.

A sajáttőke-arányos adózott eredmény (ROE) tárgyévben 0,37%, előző évben 0,00% volt.

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

Az EBIT tárgyévben 11 ezer Ft, előző évben 0 ezer Ft volt.

Az EBITDA tárgyévben 11 ezer Ft, előző évben 0 ezer Ft volt.

CASH FLOW 2018

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Időszak: 2018.01.01 - 2018.12.31

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

		Előző év 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	0	500
01.	Adózás előtti eredmény	+	12
02.	Elszámolt amortizáció	+	
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	
06.	Szállítói kötelezettség változása	+	28
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	1
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	460
09.	Vevőkövetelés változása	+	
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	1
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	0	0
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	
15.	Befektetett eszközök eladása	+	
16.	Kapott osztalék, részesedés	+	
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	
19.	Hitel és kölcsön felvétele	+	
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	+	
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	+	
IV.	Pénzeszközök változása	0	500

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Debrecen, 2019.02.25.

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



Cégszerű aláírás