

Üzleti jelentés

1. Bevezető

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 9. § (1) bekezdése szerint a 2021. évről készített éves beszámolóval egyidejűleg a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31., cégjegyzékszám: 09-09-030264) üzleti jelentését is elkészítettük.

Az üzleti jelentés célja, hogy a 2021. évről szóló éves beszámoló adatainak értékelésével bemutatásra kerüljön a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft. (továbbiakban DIF vagy társaság) vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzete, a tevékenység során felmerülő főbb kockázati tényezőkkel együttesen annak érdekében, hogy a vállalkozásról megbízható és valós képet adjon.

2. Általános rész

A DIF 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 foglalkoztat. Az átlagos statisztikai állományi létszám a tárgyévben 26 fő szellemi foglalkoztatású munkavállaló volt. A mérleg fordulónapján 25 fő a munkaviszonyban lévők statisztikai állományi 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 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. 2021. évi üzletmenet bemutatása

Debrecen Megyei Jogú Város elmúlt években tett gazdaságfejlesztési erőfeszítéseinek eredményeként a közlekedési és ipari infrastrukturális beruházások mellett számos nemzetközi nagyvállalat - melyek közül kiemelkedik a BMW tervezett debreceni beruházása - letelepedése olyan volumenű és összetételű fejlesztési projekt-tömeget hozott létre, melyekre korábban nem volt példa a vidéki Magyarországon. Ennek eredményeképp számos közép- és hosszú távon tervezett városi fejlesztést időben előbbre kell hozni, tartalmában esetlegesen módosítani, szükség szerint új projekteket indítani, ami Debrecen MJV Önkormányzata szervezeti és menedzsment kereteit meghaladja. Ezért ezen projektek megvalósítására a Debrecen MJV Önkormányzata egy, a kihívásokat folyamatai és szakértői kapacitásai révén rugalmasan kezelni képes, önálló gazdasági társaságot alapított, a DIF-et.

A DIF a feladatkörében eljárva különösen az alábbi feladatokat látja el:

- a) véleményezi DMJV magas- és mélyépítési beruházásai (a továbbiakban Beruházások) megvalósításához szükséges tervezési programot, terveket, dokumentációt, közreműködik azok elkészítésében;
- b) a tervek alapján megvalósíthatósági tanulmányt készít
- c) közreműködik a Beruházások megvalósítására vonatkozó közbeszerzési eljárások előkészítésében és lefolytatásában;
- d) gondoskodik az építési műszaki ellenőri tevékenység ellátásáról;
- e) közreműködik a Beruházások megvalósítására vonatkozó szerződések megkötésében;
- f) gondoskodik az üzempróbák lefolytatásáról, üzembe helyezésről;
- g) megvalósulási dokumentációt készített;
- h) gondoskodik a műszaki átadás-átvétel lebonyolításáról;
- i) közreműködik a használatbavételi engedélyezési eljárásban és az egyéb szükséges hatósági engedélyezési eljárásokban;
- j) beruházásonként pénzügyi nyilvántartást vezet a beszámolási kötelezettségek teljesítése és a Megbízó tájékoztatása érdekében;
- k) közreműködik a szavatossági és jótállási jogok érvényesítésében.

A társaság kiemelt feladatai 2021-ben a következők voltak:

- **Északnyugati Gazdasági Övezet közúti, vasúti és közmű infrastruktúra beruházások projektmenedzsmentje.** A beruházások összköltsége összesen bruttó 127 milliárd Ft. A DIF feladatai: területszerzés koordinációja, előmunkálatok szervezése (régészet, lőszermentesítés), tervezésben való közreműködés, az Önkormányzat beruházásában megvalósuló részek projektmenedzsmentje és műszaki ellenőrzése. A feladat várhatóan 2023-ban zárul majd le. 2021-ben ebből a feladatból eredt az árbevétel 66%-a, 2022-ben az üzleti terv szerint 54%-a.
- **BMW területelőkészítés és implementáció,** amely magában foglalja a projektmenedzsment és műszaki ellenőri feladatokon felül a teljes projekt kommunikációt, kapcsolattartást, tervezői és műszaki-mérnöki egyeztetést a BMW-vel. A projekt összköltsége nettó 73 mEUR volt. A feladat döntő

részt 2020-ban teljesítette a társaság. 2021-ben még ebből a feladatból eredt az árbevétel 13%-a, 2022-ben az üzleti terv szerint 1%-a.

- **Déli Gazdasági Övezet 2. ütem infrastruktúra fejlesztésének projektmenedzsmentje.** A fejlesztés koncepciótervét, költségvetését a DIF 2021-ben elkészítette, a szükséges állami támogatási forrás biztosítása érdekében folyamatos támogatást nyújtott a kormányelőterjesztések elkészítéséhez. 2022-ben a DIF fő feladatai a területszerzési, területelőkészítési és tervezési feladatok menedzsmentje lesz, a kivitelezési munkák az áram- és gázellátás illetve a KKV Park I. ütem esetén kezdődnek el csak várhatóan. 2021-ben ebből a feladatból eredt az árbevétel 2%-a, 2022-ben az üzleti terv szerint 24%-a.
- **Az Önkormányzat részére egyéb beruházásokhoz kapcsolódó mérnöki szolgáltatások (tervezés, műszaki ellenőrzés) nyújtása.** A társaság 2021-ben 21 darab műszaki ellenőri megbízási és 3 darab tervezői szerződést kötött az Önkormányzattal. A feladatok időigényéből eredően a korábbi évekről is húzódtak át feladatok. 2021 végén 22 db szerződés teljesítése volt még folyamatban. 2021-ben ezekből a feladatokból eredt az árbevétel 16%-a, 2022-ben az üzleti terv szerint 13%-a.

A feladatok jellegéből adódóan a társaság által végzett szolgáltatások nyújtásának alapfeltétele a megfelelő humán tőke rendelkezésre állása. A szükséges munkavállalói létszám a tevékenység éven belüli felfutásával együtt növekedett a 2019. év végi 17 fő munkavállalóról 2020 végére 21 főre, majd 2021 végére 25 főre.

8.2. Az üzletmenet 2022. évben várható fejlődése

- **Észak-nyugati Gazdasági Övezet infrastruktúra beruházások projektmenedzsmentje**

2021-ben az előkészítő munkák lezárultak, a 100 hektáros terület kivételével a tervek elkészültek és jelentős kivitelezési munkák történtek (út- és közműhálózat). 2022-ben a 100 ha tervezése mellett a kivitelezések menedzsmentje lesz a fő feladat, melynek erőforrásigénye a 2021-es szinten marad.

Víz-szennyvízhálózat

A vállalkozási szerződés aláírása és a munkaterület átadása 2020 végén történt, a kivitelezési munkálatok 2021-ben lezárultak, a műszaki átadás-átvételre 2021.08.10-én került sor. A BMW felé a csatlakozások határidőben elkészültek.

Körüljáró úthálózat és az utak nyomvonalán épített közműhálózat

- A körüljáró út déli, keleti és északi szakasza kivitelezési közbeszerzési eljárása 2021 elején lezárult, a munkaterület átadása a kivitelezőnek 2021. február 12-én történt. A BMW felé az ivóvíz-csatlakozás határidőben elkészült. A szakasz készültségi foka 2021 végén 74% volt, műszaki átadás-átvétel 2022. első félévében várható.
- A körüljáró út nyugati szakasza közbeszerzési eljárása az első félévben lefolyt, megtörtént a szerződéskötés. A vállalkozó a munkaterületet 2021.07.14-én átvette. A szakasz készültségi foka 2021 végén 20% volt, műszaki átadás-átvétel 2022. első félévében várható.

Egyéb úthálózat és az utak nyomvonalán épített közműhálózat

- Északi bekötőút: A kivitelezési közbeszerzési eljárás értékelési szakaszban van. A kivitelezés 2022. második félévében indulhat meg, a műszaki átadás-átvétel 2023-ban várható.
- 100 ha feltáró úthálózat: Tervezési fázisban van. Kivitelezése várhatóan 2023-ban fog történni.
- Nagymacsi bekötőút: Tervei elkészültek, 2022-ben le kell folytatni a kivitelezés közbeszerzési eljárását. Kivitelezése várhatóan döntően 2023-ban fog megtörténni.
- Józsaai csomópont bekötőútja: A kivitelezési közbeszerzési eljárás értékelési szakaszban van. A kivitelezés 2022. második félévében indulhat meg, a műszaki átadás-átvétel 2023-ban várható.

Hírközlési alépítmény hálózat

Az 1. prioritású ütem I. rész (józsai bekötés) elkészült, használatbavételi engedélyt kapott. A többi elem az útépitésekkel együtt épül meg.

NIF Zrt. beruházásai

2021-ben folytatódott a vasúti infrastruktúra kivitelezése. Lefolyt a 33-as főút 2. szakasz kivitelezési közbeszerzési eljárása. Kivitelezése 2022-ben megkezdődik, ami át fog nyúlni 2023-ra is. Az M35 Józsa és M35-354 csomópontok kivitelezése folyamatban van, várhatóan 2022-ben lezárul.

■ **Déli Gazdasági Övezet továbbfejlesztésével kapcsolatos előkészítő feladatok**

Az Önkormányzat a Déli Gazdasági Övezet (továbbiakban: DGÖ) kialakítását a 2014-2020-as EU-s pályázati ciklusban kezdte meg. Az 1. ütemben elvégzett fejlesztések eredményeképpen 99 hektáryi területen valósulhatott meg ipari, gazdasági fejlesztés.

2020-ban az Önkormányzat felkérésére a DIF megkezdte a DGÖ következő fejlesztési ütemeinek előkészítését. A 2. ütem átfogó koncepcióterve 2021. év elejére elkészült, ennek elfogadását követően a szükséges állami támogatási forrás biztosítása érdekében a DIF folyamatos támogatást nyújtott a kormányelőterjesztés elkészítéséhez.

Magyarország Kormánya a DGÖ infrastrukturális fejlesztésének előkészítéséhez és az egyes elemek ütemezett megvalósításához szükséges intézkedésekről szóló 1025/2022. (I. 27.) számú, valamint az övezet bővítésével összefüggő infrastruktúra-fejlesztésekről szóló 1041/2022. (II.4.) számú Kormányhatározattal összesen több, mint 95 milliárd forint forrást biztosít a jelenleg futó infrastruktúra fejlesztési projektek, illetve az ipari park közmű- és infrastruktúra hálózatának bővítését célzó fejlesztések előkészítéséhez és megvalósításához.

A fenti forrásokból az alábbi fejlesztések előkészítése történik meg:

- a DGÖ még **hiányzó belső út- és közműhálózatának engedélyes és kiviteli tervei**. Ez több, mint 10 km út, 12 km kerékpárút és 17 km közmű vezeték megtervezését jelenti. A megnövekedett befektetői igények miatt új ivóvíz és szennyvíz gerincvezetékek kerülnek megtervezésre, továbbá
- elkészül a teljes DGÖ és a repülőtér **átfogó csapadékvíz elvezető rendszerének engedélyes és kiviteli terve**, amely a keleti városrész csapadékvíz elvezetését is támogatja.

A Kormány döntése alapján a fenti fejlesztések megvalósításához az engedélyes és kiviteli tervek elkészültét és a megvalósításra vonatkozó közbeszerzési eljárások lefolytatását követően fog forrást biztosítani.

A Kormányhatározatok által biztosított forrásokból az alábbi fejlesztések valósulnak meg:

- Két ütemben bővítésre kerül a terület gázellátása.
- Átfogó, öt éves fejlesztés eredményeképpen jelentősen növekszik a Gazdasági Övezet villamosenergia ellátása. Ez a fejlesztési csomag legnagyobb eleme, a fejlesztésre biztosított források jelentős része erre kerül felhasználásra.
- Megvalósul a Magyarországon egyedülálló KKV Park első ütemének út- és közmű infrastruktúrája.

A többi fejlesztést megelőzően külön megterveztetett feltárási út kivitelezése 2021. második félévében megkezdődött, műszaki átadás-átvétele 2022-ben várható.

■ **BMW implementáció**

A projekt lezárásáig DIF feladata, hogy megszervezze a projektben részt vevő döntéshozók (Önkormányzat, BMW Group, Innovációs és Technológiai Minisztérium, Külügyminisztérium, HIPA delegáltjai) rendszeres találkozóit, és ott beszámoljon a projekt előrehaladásáról. Társaságunk feladata továbbá a teljes projekt kommunikáció, kapcsolattartás, tervezői és műszaki-mérnöki egyeztetés a BMW projektmenedzsment szervezetével.

Az ingatlan adásvétel 2020. májusi lezárását követően a DIF feladata a közműcsatlakozások kiépítésének menedzsmentje és rendszeres minőségellenőrzési mérések elvégzése, melyek közül a talajvízszintmérést 2022-ben is folytatjuk.

■ **Egyéb projektek és tevékenységek**

A társaság az Önkormányzat egyéb beruházásaihoz a jövőben is nyújt tervezési és műszaki ellenőri szolgáltatásokat.

Az ÉNYGÖ-n zajló beruházások támogatása érdekében 2020-tól a Társaság bérel egy 14 ha nagyságú területet az Önkormányzattól, melyet felvonulási területként, illetve egyéb, építőiparhoz kapcsolódó szolgáltatók számára ad albérletbe.

8.3. A koronavírus járvány hatása a társaság gazdálkodására

A koronavírus járvány miatt kialakult rendkívüli helyzet és az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedések a DIF működését a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján nem érintik, a társaság gazdálkodására gyakorolt hatásuk nem eredményez jelentős eltérést a társaság elfogadott üzleti tervétől.

A veszélyhelyzet kihirdetését követően a társaság az otthoni munkavégzés lehetőségét biztosította a munkavállalóknak, melyre a felhő alapú IT rendszerek és valamennyi alkalmazott számára rendelkezésre álló hordozható informatikai eszközök teremtették meg a lehetőséget.

A társaság által felügyelt beruházások, tervezői, mérnöki és építőipari munkálatok a veszélyhelyzet alatt (a mérlegkészítés időpontjáig) zavartalanul folytatódtak, így bevételkiesés nem várható, nem áll fenn lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatásának elve érvényesülése tekintetében.

8.4. Az ukrán-orsz konfliktus hatása a társaság gazdálkodására

A konfliktus, amennyiben nem terjed Ukrajna határain kívülre, a DIF működését a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján nem érinti jelentősen.

- A társaság Oroszország irányába nem nyújt szolgáltatást, így az Oroszországra kivetett szankciók nem vonatkoznak rá.
- A társaság a vállalt szerződéses kötelezettségeinek teljesítésére változatlanul képes, a szükséges humán erőforrás rendelkezésre áll, a tevékenység ellátásához alapanyagokra nincs szükség.
- A társaság fő vevője (DMJV Önkormányzata) fizetési magatartásában nem történt romlás.
- A társaság likviditása erős, hitelt nem vesz igénybe, így a megemelkedett kamatszint nem okoz problémát számára.
- A konfliktus hatására tapasztalható jelentős infláció az eredmény mérsékelt romlását okozhatja.
- Amennyiben a mélyépítéshez használt építési anyagok piacán jelentős árnövekedés vagy hiány lép fel, az a társaság által műszaki ellenőrzött / projektmenedzselt mélyépítési kivitelezéseknél okozhat fennakadásokat. Ez közvetetten hatással lehet a társaság műszaki ellenőri, projektmenedzserei bevételeinek időbeli befolyására, mivel azok részben a kivitelezés készülségéhez vannak kötve.

Közzététel

Igazságügyi Minisztérium honlapján.

Debrecen, 2022. április 14.



Póser Zoltán

ügyvezető

Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft.

Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft.
4025 Debrecen, Széchenyi u. 31.
Adószám: 26583361-2-09
Cg.: 09-09-030264