

| E L Ő T E R J E S Z T É S                 |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Előterjesztő:</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                           | Szűcs László a Gazdálkodási Főosztály vezetője                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tárgy:</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                           | A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2019. évi számviteli törvény szerinti éves és konszolidált beszámolója, továbbá az Igazgatóság 2020. évi első féléves jelentése az ügyvezetésről, a vagyoni helyzetről, valamint az üzletpolitikáról |
| <b>Iktatószám:</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                           | VAGY-/2020                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ügyintéző:</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                           | Kovács Nóra                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Feladatot jelent:</b>                  | Kocsik-Marossy Virág a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója részére                                                                                                                                                         |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Véleményező bizottságok:</b>           |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                           | Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés, Pénzügyi Bizottság                                                                                                                                                                               |
| <b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>  | 2020.09.17                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b> | Dr. Terdik Edda                                                                                                                                                                                                                    |

| Mellékletek: |                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------|
|              | <a href="#">Határozati javaslat 1. melléklete</a> |
|              | <a href="#">Határozati javaslat 2. melléklete</a> |
|              | <a href="#">Határozati javaslat 3. melléklete</a> |
|              | <a href="#">Előterjesztés 1. melléklete</a>       |
|              | <a href="#">Előterjesztés 2. melléklete</a>       |
|              | <a href="#">Előterjesztés 3. melléklete</a>       |
|              | <a href="#">Előterjesztés 4. melléklete</a>       |
|              | <a href="#">Előterjesztés 5. melléklete</a>       |
|              | <a href="#">Előterjesztés 6. melléklete</a>       |
|              | <a href="#">Előterjesztés 7. melléklete</a>       |
|              |                                                   |

## **Tisztelt Közgyűlés!**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 41/2000. (III. 09.) Kh. határozatával hozta létre, azzal a céllal, hogy egy olyan holdingszervezet jöjjön létre, amely a korábban a város kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságok vonatkozásában gyakorolja a tulajdonosi jogokat. Ezen jogkörében az Igazgatóság 2020. május 25-én döntött a tulajdonában lévő társaságok 2019. évi beszámolóiról. Ezen kívül a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága megtárgyalta:

- 2020. május 25-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2019. éves számviteli beszámolóját,
- 2020. augusztus 25-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai 2019. évi összevont (konszolidált) beszámolóját és
- 2020. augusztus 25-én a vállalatcsoport 2020. I. féléves controlling jelentését (ez az alapja a tulajdonos Önkormányzat részére adandó 2020. I. féléves jelentésnek az ügyvezetésről, a vagyoni helyzetről, valamint az üzletpolitikáról).

Ezen három beszámolót, melyeket az Igazgatóság a Közgyűlés számára elfogadásra javasolt, illetve a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Felügyelőbizottsága szintén támogatott, együtt terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé elfogadásra. A 2019. éves beszámoló, valamint a 2019. évi konszolidált beszámoló elkészítésének és közzétételének határideje egyaránt 2020. szeptember 30. a Gazdaságvédelmi Akcióterv keretében a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak mérséklése érdekében szükséges adózási könnyítésekről szóló 140/2020. (IV. 21.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján.

### **1. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2019. éves számviteli beszámolója**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. adózás előtti eredménye 2019. évben kimagasló, 2.124 M Ft volt, melyet 287 M Ft üzemi eredményből és 1.837 M Ft pénzügyi eredményből ért el.

#### **A vállalatcsoport irányítása**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. létrehozásával a tulajdonos célja összefoglalóan az volt, hogy a cégcsoport nyereséges működése járuljon hozzá az Önkormányzat számára szükséges pótlólagos erőforrások megszerzéséhez, illetve az önkormányzati támogatás csökkentéséhez. Ennek megfelelően a holdingközpontként működő Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alaptevékenysége a tagvállalatai irányítása és támogatása elsősorban pénzügyi és controlling, HR, műszaki és beszerzési, valamint értékesítési területeken. A tagvállalatok szolgáltatási díjat fizetnek, melynek összege, a tagvállalatok közötti megoszlása arányos a társaságok teljesítményével, az árbevételével. Az üzletviteli tanácsadói tevékenység során a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. nem törekszik jelentős nyereség elérésére, feladata hogy minél hatékonyabban működtesse a tulajdonában lévő tagvállalatokat, melyet elsősorban a tulajdonosi döntésekkel, pénzügyi tevékenységeik összehangolásával, a controlling rendszer működtetésével és a szinergiák kihasználásával ér el. Az így keletkező, vállalatcsoportszintű többleteredménynek nem a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nél, hanem közvetlenül a tagvállalatoknál kell megjelenni. Az összesen 350 M Ft tagvállalati díj fedezi a holding központ működését, így a tevékenység jellegéből adódóan az összes ráfordítás 60%-át kitevő személyi jellegű ráfordításokat. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. munkaszervezete 14 fő, a Zrt. stratégiai irányító szervezete az 5 fős Igazgatóság, a Felügyelőbizottság pedig 5 taggal látja el ellenőrző tevékenységét. A holdingközponti funkció súlyát a mérleg is jól mutatja: a 29,4 Mrd Ft mérlegfőösszegű Debreceni Vagyonkezelő Zrt. eszközállományának 74%-a, 21,8 Mrd Ft a gazdasági társaságaiban meglévő részesedéseinek az értéke.

## **A Déli Iparterület fejlesztése**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. mérlegében 3 Mrd Ft a Déli Iparterület készletek között nyilvántartott ingatlanainak a könyvszerinti értéke. Ez a tevékenység már nem csak a mérlegben mutatkozik meg, hanem az eredménykimutatásában is: a Zrt. 2019. évben összesen 1,8 Mrd Ft árbevételt, 303 M Ft számviteli eredményt számolt el az Inter-Traffic Management Kft., a Deufol Hungary Real Estate Kft., a BHS Trans Kft. és a HUXA Kft. részére történt ingatlan értékesítésekből. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. folytatja a Déli Iparterület fejlesztését, az ingatlanértékesítésből befolyó bevételek egy részét újabb ingatlanok megszerzésére és infrastrukturális fejlesztésére fordítja az Önkormányzat közreműködésével, illetve a betelepülni kívánó vállalkozásokkal folytat tárgyalásokat a Déli Iparterület közművesített építési telkeinek további értékesítésére.

## **A Hotel Lycium**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában van a 2017. évben megvásárolt Hotel Lycium és a Kölcsey Központ alatti parkolókból 120 db, ezek könyvszerinti értéke összesen a 2019.12.31-ei mérlegben 1.084 M Ft. A Hotelt és a közvetlenül hozzátartozó 50 db parkolót a Debreceni Gyógyfürdő Kft., a parkolókból 70 db-ot a DV Parking Kft. üzemelteti. A tagvállalatok által fizetett bérleti díj 2019. évben összesen 72 M Ft volt, amely biztosítja a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. szállodavásárlásának a megtérülését. Ezen bérleti díjra a Hotel Lycium szálláshely és vendéglátás szolgáltatásból, valamint a rendezvények tartásából származó árbevétel teremt fedezetet. A Lycium 2019. évi árbevétele 844 M Ft volt, ez a 2006. évi megépítése óta a legkiemelkedőbb árbevételnek minősül. Ezt az árbevételt 63%-os szobafoglaltsággal tudta elérni, ami 22% ponttal magasabb a régiós átlagnál, de meghaladja az országos átlagot is.

## **Az optikai hálózat**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. stratégiai jelentőségű eszköze a 145 M Ft könyvszerinti értékű optikai hálózata. Ezt az informatikai tagvállalata a DV Info Kft. üzemelteti, melyért 2019. évben 19 M Ft bérleti díjat fizetett. Az informatikai cég ezen tudja bővülő hálózati szolgáltatásait nyújtani az Önkormányzat, a vállalatcsoport és a külső piaci partnerek felé.

## **Dolgozói apartman**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2019. évben megvásárolta az Önkormányzattól 668 M Ft-ért azt a Derék utcai építési telket, amelyre dolgozói apartmant kíván építeni. A 408 férőhelyes épületet 2022-re tervezik használatba venni, az építéshez a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 1.440 M Ft vissza nem térítendő, a berendezéséhez 60 M Ft visszatérítendő munkaerőpiaci mobilitást elősegítő kormányzati támogatást nyert el.

## **Pénzügyi eredmény**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. olyan pénzügyi mechanizmust működtet a vállalatcsoportban, amely a tagvállalatok közötti belső finanszírozás használatával valamennyi tagvállalat pénzügyi eredményét javítja. A cash-pool rendszerben a belső hitelezők magasabb kamatbevételt, a belső forrásokat kölcsönvevők alacsonyabb kamatkiadást könyvelhetnek a külső, banki finanszírozáshoz képest.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. pénzügyi eredménye a társaságai által megfizetett osztalékból származik. A vállalkozások által a 2018. évi eredményük után 2019. évben megfizetett osztalék 1.862 M Ft összegét a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2019. éves beszámolója tartalmazza:

Kapcsolt vállalkozástól összesen: 1.030.479 E Ft

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| -DV Parking Kft.              | 257.373 E Ft |
| -DV Info Kft.                 | 16.464 E Ft  |
| -Debreceni Hőszolgáltató Zrt. | 105.055 E Ft |
| -Cívis Ház Zrt.               | 651.587 E Ft |

Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól

-A.K.S.D. Kft. 832.020 E Ft

Az előző évekhez képest is kiugró az A.K.S.D. Kft. osztalékfizetése, melyet a tulajdonában volt Látóképi faiskola Önkormányzat részére történt értékesítése tett lehetővé.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az eredményesen gazdálkodó társaságaitól befolyó osztalékot nem a működésére használja fel, hanem a cégcsoport belső finanszírozására, a veszteséges tagvállalatai saját tőkéjének pótlására, valamint a beruházások finanszírozására fordítja.

Összehasonlításképpen elmondható, hogy a tagvállalatok a 2019. évi eredményük forrásából 2020. évben még több osztalékot, összesen 1.920 M Ft-ot fizettek, melyet majd a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2020. évi beszámolója tartalmaz majd:

Kapcsolt vállalkozástól összesen: 1.546.551 E Ft

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| -DV Parking Kft.              | 323.661 E Ft   |
| -DV Info Kft.                 | 45.326 E Ft    |
| -Debreceni Hőszolgáltató Zrt. | 142.927 E Ft   |
| -Cívis Ház Zrt.               | 1.034.637 E Ft |

Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:

-A.K.S.D. Kft. 372.950 E Ft

## **2. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai 2019. évi összevont (konszolidált) beszámolója**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságok beszámolóit elfogadása a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának hatáskörébe tartozik, illetve a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. nem kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságok beszámolóit elfogadásról döntő részvénytársasági közgyűléseken és korlátolt felelősségi társaságok taggyűlésein a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. képviselője az Igazgatóság véleménye és felhatalmazása szerint szavaz. A Közgyűlés elé kerülő Debreceni Vagyonkezelő Zrt. beszámolója, különösen annak üzleti jelentése igyekszik képet adni a holdingközpont által irányított vállalatcsoport gazdálkodásáról is, de átfogó, belső halmozódásoktól mentes adatokat, információkat a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai összevont (konszolidált) beszámolója ad a vállalatcsoport vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.

A vállalatcsoport 2019. évi konszolidált adózás előtti eredménye 2.958 M Ft. A vállalatcsoport 2002-től kezdődően készít konszolidált beszámolót, de 2 Mrd Ft-ot meghaladó konszolidált eredményt még egyik évben sem ért el, a 2018. évi eredményt pedig sikerült megduplázni. Ahogy az éves beszámolónál, úgy a konszolidált beszámolónál is mind az üzemi eredmény 1.925 M Ft összege, mind a pénzügyi eredmény 1.033 M Ft értéke kiemelkedő.

A cégcsoport konszolidációs politikája alapján 2018. és 2019. évben a konszolidáció alá tartozó társaságok az alábbi üzemi eredménnyel járultak hozzá a konszolidált eredményhez:

| Társaság                            | Adatok: M Ft-ban |          |          |
|-------------------------------------|------------------|----------|----------|
|                                     | 2018. év         | 2019. év | Változás |
| Debreceni Vagyonkezelő Zrt.         | 31               | 287      | 256      |
| Debreceni Hőszolgáltató Zrt.        | 154              | 184      | 30       |
| Debreceni Vízmű Zrt.                | 196              | 238      | 42       |
| Cívis Ház Zrt.                      | 668              | 848      | 180      |
| DKV Debreceni Közlekedési Zrt.      | 84               | 128      | 44       |
| Debreceni Gyógyfürdő Kft.           | -121             | -20      | 101      |
| Médiacentrum Debrecen Kft.          | -164             | -174     | -9       |
| DV Info Kft.                        | 20               | 46       | 26       |
| "Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kft. | 4                | -14      | -18      |
| DV Parking Kft.                     | 264              | 331      | 67       |
| Debreceni Ipari Centrum Kft.        | -8               | -29      | -21      |
| Forest Offices Debrecen Kft.        | 0                | 146      | 146      |

A társaságok többségének jelentősen javult 2019. évben az üzleti teljesítménye. Kiemelkedően eredményes évet zárt a Cívis Ház Zrt. és ugyancsak kiemelendő a Debreceni Gyógyfürdő Kft. teljesítménye is, a Kft. valamennyi ágazata a bázisnál jobban, sőt terven felül teljesített.

A DKV Zrt. teljesítményének a megítélését az ún. bevétellel nem fedezett indokolt költségekhez az Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés szerinti, az Önkormányzattól igényelt kompenzáció mértéke határozza meg. Ez 2018. évben 1.880 M Ft volt, 2019. évben 2.424 M Ft. Az 544 M Ft növekmény nagyobb részét a szükséges béremelés miatti személyi jellegű ráfordítások növekedése okozta, miközben a közlekedési vállalat menetdíj bevételei még 60 M Ft-tal csökkentek is. A DKV Zrt. számításai szerint az ingyenesen vagy kedvezményes bérlettel utazók kedvezményét (menetdíj elmaradását) a központi szociálpolitikai menetdíj támogatás és a normatív támogatás nem fedezi, jelentős az eltérés.

A Médiacentrum Debrecen Kft. növekvő vesztesége a közszolgálati tevékenységén jelentkezik, melyet nem tud a növekvő reklámbevételeivel kompenzálni.

A „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. 2019. évben az erdei vasutak üzemeltetésének de minimis támogatását nem tudta megigényelni, mert a pályafelújítás nem fejeződött be.

A Debreceni Ipari Centrum Kft.-nek 2019. évben még nem volt árbevétele, ami a működését finanszírozta volna. 2020. évtől származik üzemeltetési bevétele a Déli Iparterületre betelepült társaságokkal kötött szerződése alapján.

Az **Értékesítés konszolidált nettó árbevétele** 2019-ben 26,9 Mrd Ft, amely 2,2 Mrd Ft-tal magasabb az előző évinél. A legnagyobb növekedést a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. érte el a Déli Iparterület 1,8 Mrd Ft összegű telekértékesítéseiből. Növekedett az előző évhez képest még a Debreceni Vízmű Zrt. (+694 M Ft), a Debreceni Gyógyfürdő Kft. (+212 M Ft), a DV Parking Kft. (+208 Ft), a DV Info Kft. (+15 M Ft) és a Médiacentrum Debrecen Kft. (+4 M Ft) árbevétele. Jelentősen, 583 M Ft-tal csökkent a Cívis Ház Zrt. árbevétele az előző évhez képest, a bázis évben több nagyobb értékű ingatlan értékesítése volt a társaságnak, melyek közül kiemelkedett a Continental Automotive Hungary Kft.-nek 2018. évben történt telek értékesítés a Déli Iparterületen.

Az **Egyéb bevételek** 20 Mrd Ft összege 13,8 Mrd Ft-tal több az előző évi összegtől. A növekményt elsősorban Forest Offices Irodaház 12 Mrd Ft-os értékesítéséből származott. Növekedett a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. távhőszolgáltatásra kapott központi támogatása 710 M Ft-tal és a DKV Zrt. önkormányzati kompenzációs igénye is emelkedett 544 M Ft-tal.

Az **Anyagjellegű ráfordítások** 18,4 Mrd Ft összege 2,4 Mrd Ft-tal több az előző évinél. Ennek nagyobb részben az oka a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Déli Iparterületen történt telekértékesítései során a költségként elszámolt készlet 1.500 M Ft értéke. A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. energiaköltségének növekménye az előző évhez képest 635 M Ft, de a beszállítói hő hatósági árának növekedését kompenzálta a kedvezményezett fogyasztók távhőszolgáltatására kapott központi támogatás emelkedése.

A **Személyi jellegű ráfordítások** 9,3 Mrd Ft összege 770 M Ft-tal (9%) magasabb az előző évi értéknél. 2019. évben 8% általános béremelés volt a cégcsoportban, a minimálbér és a garantált bérminimum emelésével, a DKV Zrt.-nél a fizikai munkavállalók esetében 10%-13%-os béremeléssel, a Debreceni Gyógyfürdő Kft.-nél 8%-12%-os differenciált béremeléssel. A személyi jellegű ráfordítások bázis évhez viszonyított emelkedését a béremelésen kívül a tevékenységi kör bővülése miatti létszámemelkedés okozta.

A cégcsoport átlagos statisztikai állományi létszáma 1.505 főről 1.546 főre emelkedett. A Debreceni Vízmű Zrt.-nél a szolgáltatási terület regionális bővülése miatt 32 fővel nőtt az átlagos statisztikai létszám. A DKV Zrt.-nél 7 fővel nőtt a létszám, a hiányzó járművezetők pótlása alapvető fontosságú.

Az **Értécsökkenési leírás** 2019. évi összege 3,9 Mrd Ft volt, 1,5% az emelkedés.

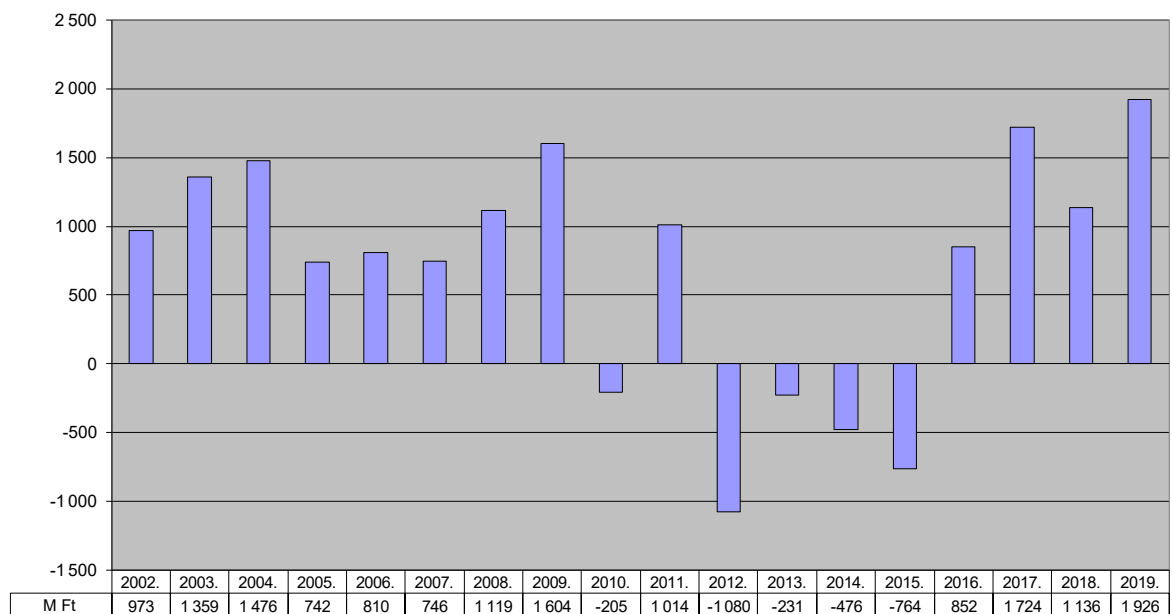
Az **Egyéb ráfordítások** 13,5 Mrd Ft összege 12 Mrd Ft-tal magasabb az előző évinél. Ebből a Forest Offices Irodaház értékesítése miatt +11.5 Mrd Ft lett elszámolva.

A vállalatcsoport **konszolidált Pénzügyi eredménye** 1.033 M Ft, 660 M Ft-tal több az előző évinél. A konszolidált körön belül fizetett osztalékok, mint belső transferek a konszolidáció során kiszűrésre kerülnek

Konszolidált kapott osztalék: 1.044.793 E Ft

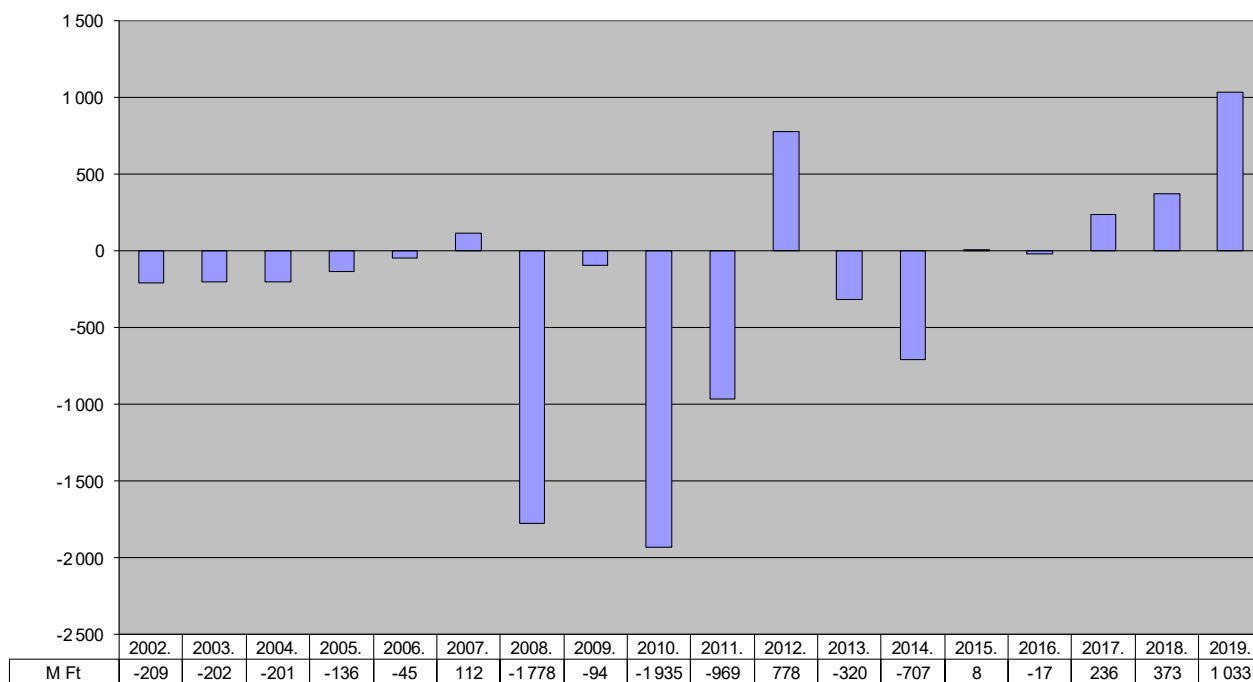
|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| <i>A.K.S.D. Kft.</i>                          | <i>832.020 E Ft</i> |
| <i>Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.</i> | <i>198.000 E Ft</i> |
| <i>DEVÍZÉP Kft.</i>                           | <i>8.105 E Ft</i>   |
| <i>Cívis Takarító Kft.</i>                    | <i>4.500 E Ft</i>   |
| <i>Debreceni Társasházkezelő Kft.</i>         | <i>2.168 E Ft</i>   |

**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai  
Konzolidált Üzemi eredményei**

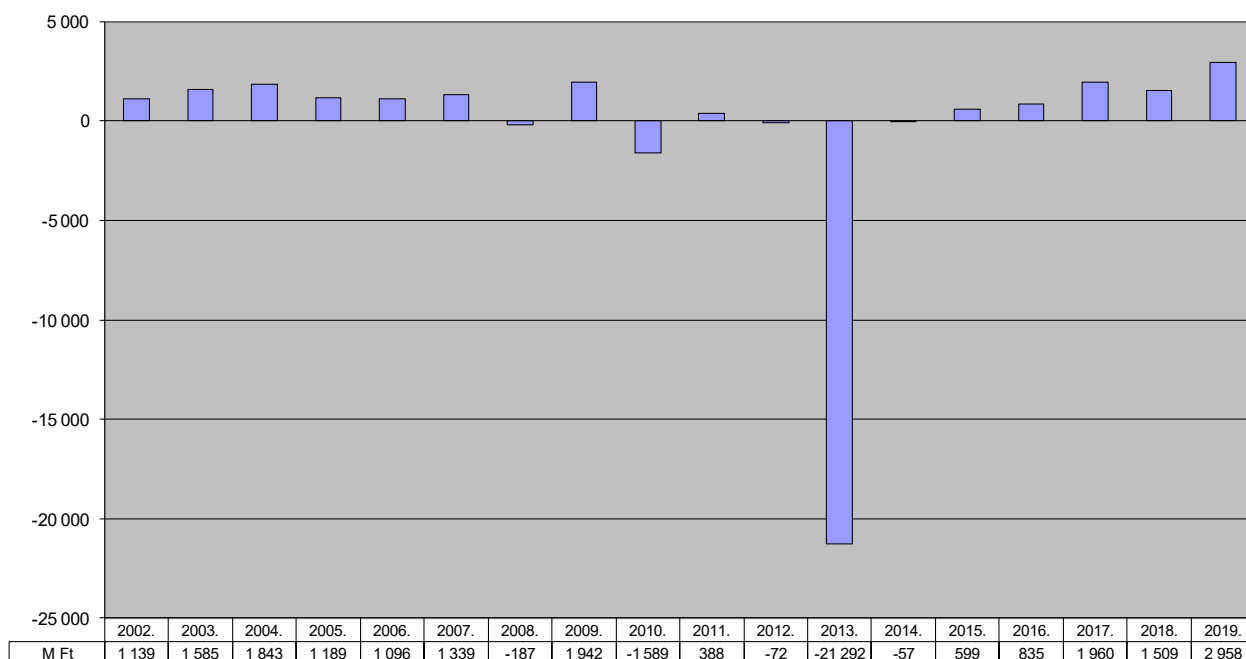


A Számviteli törvény változása 2016-tól kibővítette az Üzemi eredmény kategóriát, megszűnt a redkivüli eredmény

**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai  
Konzolidált Pénzügyi műveletek eredményei**



**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai  
Konszolidált Adózás előtti eredményei**



A 2013. évi rendkívüli veszteséget a vízi közműveknek az Önkormányzat tulajdonába történt, 22.752 M Ft értékű átadása okozta

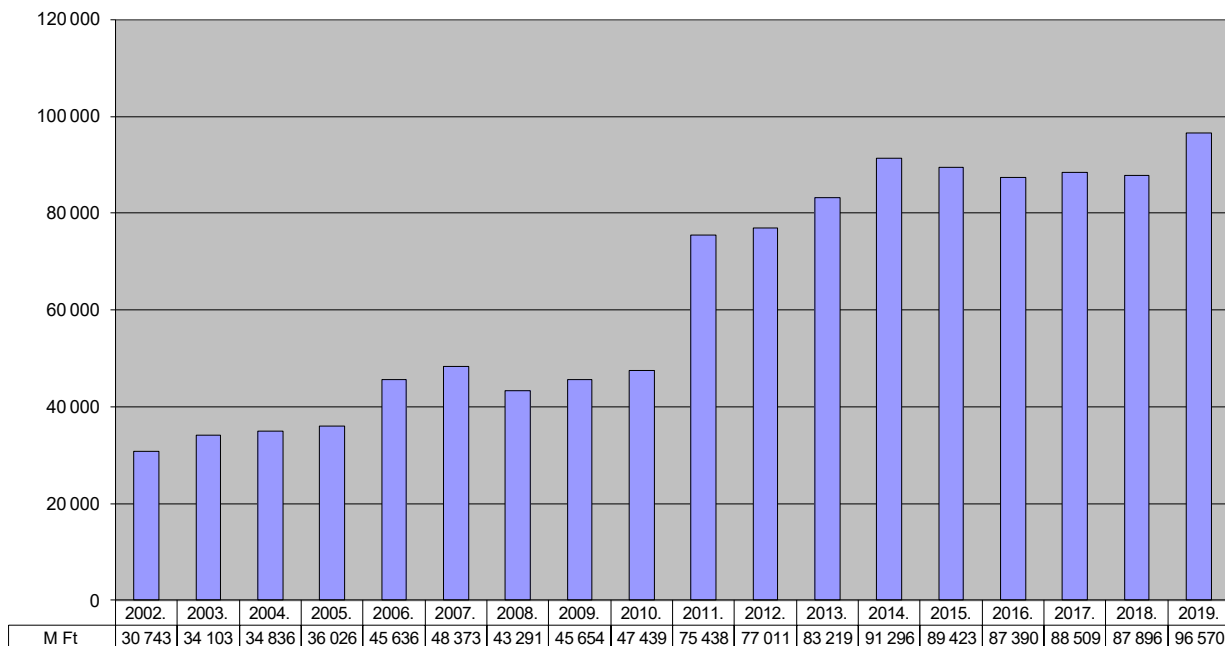
## Konszolidált mérleg

A vállalatcsoport konszolidált mérlegfőösszege 96,6 Mrd Ft, 8,7 Mrd Ft-tal több az előző évinél. Ebből a konszolidációs körbe 2019. évben bekerült Forest Offices Debrecen Kft. bevont eszközértéke 4,8 Mrd Ft.

Jelentős, 9,5 Mrd Ft a vállalatcsoport záró pénzeszköze. Ebből év végén a cash-pool rendszerben a pozitív számlaegyenlegű társaságoknál 5,3 Mrd Ft volt kimutatva, mely évközben elsősorban a DKV Zrt.-t finanszírozza. A Forest Offices Debrecen Kft. EUR bankszámlájának egyenlege átszámítva 2,4 Mrd Ft volt. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt.-nek a Déli Iparterület értékesítéséből származó bevételeinek elkülönített számlán szereplő, további ingatlanvásárlásra és infrastruktúra fejlesztésre fordítható összege 1,4 Mrd Ft volt.



**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai  
Konszolidált Mérlegfőösszegei**



### **3. 2020. I. féléves jelentés az ügyvezetésről, a vagyoni helyzetről, valamint az üzletpolitikáról**

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Alapszabályának VII. fejezet 4.2. pontja alapján a Társaság Igazgatósága legalább évente egyszer beszámol a részvényes felé az ügyvezetésről, a vagyoni helyzetről, valamint az üzletpolitikáról.

Az Alapszabály és a 2013. évi V. törvény 3:284. § (1) bekezdésének megfelelően a Társaság Igazgatósága elkészítette a 2020. I. féléves működéséről szóló beszámolót.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatainak 2020. I. féléves összesített (nem konszolidált) **adózás előtti eredménye -283 M Ft, amely 377 M Ft-tal marad el a tervtől.** Általánosan elmondható, hogy kiemelkedően eredményes volt a január-február hónap, az ezt követő pandémia a tevékenységük jellegénél fogva leginkább a Debreceni Gyógyfürdő Kft.-t, a DV Parking Kft.-t, a DKV Zrt.-t, illetve kisebb mértékben a Cívis Ház Zrt.-t és a Médiacentrum Debrecen Kft.-t érintette. Az alábbi tábla a társaságok tervtől való eltéréseit mutatja be.

**Adatok ezer Ft-ban**

| 2020. I. félév Tény-Terv eltérés főbb eredmény sorok szerint | Értékesítés nettó árbevétele | IV. Anyagjellegű ráfordítások | V. Személyi jellegű ráfordítások | Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye | Pénzügyi műveletek eredménye | Adózás előtti eredmény |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Debreceni Vagyonkezelő Zrt.                                  | -19 264                      | 4 287                         | -8 200                           | -15 562                              | 69 245                       | 53 683                 |
| Debreceni Hőszolgáltató Zrt.                                 | 20 713                       | -2 106                        | -14 625                          | 30 862                               | 6 262                        | 37 124                 |
| Debreceni Vízmű Zrt.                                         | 16 965                       | 23 509                        | 14 018                           | -4 615                               | 11 061                       | 6 446                  |
| Cívis Ház Zrt.                                               | -84 316                      | -42 092                       | -29 877                          | -17 686                              | -306                         | -17 992                |
| DKV Debreceni Közlekedési Zrt.                               | -741 916                     | -403 998                      | -190 103                         | -195 766                             | -15 315                      | -211 081               |
| Debreceni Gyógyfürdő Kft.                                    | -803 398                     | -448 402                      | -190 028                         | -131 245                             | -3 757                       | -135 002               |
| Médiacentrum Debrecen Kft.                                   | -21 313                      | 3 854                         | -25 057                          | -7 686                               | -428                         | -8 114                 |
| DV Info Kft.                                                 | 41 822                       | 40 938                        | -1 505                           | 9 764                                | -627                         | 9 137                  |
| "Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kft.                          | -3 206                       | -9 287                        | -5 677                           | 11 462                               | -1                           | 11 461                 |
| DV Parking Kft.                                              | -229 065                     | -66 766                       | -23 554                          | -139 716                             | 304                          | -139 412               |
| Debreceni Ipari Centrum Kft.                                 | -9 044                       | -22 182                       | -1 504                           | 25 475                               | 48 851                       | 74 326                 |
| Forest Offices Debrecen Kft.                                 | -436 220                     | -410 325                      | 349                              | -26 162                              | -31 670                      | -57 832                |
| <b>Konszolidációs kör</b>                                    | <b>-2 268 242</b>            | <b>-1 332 570</b>             | <b>-475 764</b>                  | <b>-460 874</b>                      | <b>83 619</b>                | <b>-377 255</b>        |

A **Debreceni Gyógyfürdő Kft.** féléves árbevétele elmaradása 803 M Ft, hiába produkált minden tevékenysége az első két hónapban jóval terven felüli bevételt, illetve rendelkezett rendkívül magas foglalkozási állománnyal. A Termál Hotel és Aquaticum 2020. március 20-tól júniusig tartó időszakban zárva volt. A Hotel Lycium 2020. március 24–2020. május 25. között kényszerült üzemszünetre. A fürdőszolgáltatás a veszélyhelyzet miatt 2020. március 13-tól 2020. június 22-ig szünetelt. A júniusi újrainvitásokat követően a forgalom természetesen csak fokozatosan indult be az egyes divíziókban. Az új Strandfürdő 2020. május 1-jére tervezett nyitására a pandémiás helyzet miatt nem volt lehetőség, erre 2020. június 20-án kerülhetett sor. A féléves beszámoló adatain túl már ismerjük a következő két hónap bevételi adatait is: a Strand július teljes havi árbevétele még nem érte el a tervezettét, de az augusztusi árbevétele viszont már várakozáson felüli volt, a tervet is 34 M Ft-tal felülmúlta. A látogatói létszámról is ugyanezt a várakozáson felüli eredményt mondhatjuk el. Az elmúlt 3 év átlag látogatói létszámát (54.000 fő) jelentősen túllépte a nyitás óta megjelent 160.000 fő.

A Kft. a vesztesége mérséklése, ugyanakkor az elbocsátások elkerülése érdekében intézkedéseket hozott: áprilistól azok a dolgozók, akik nem tudtak munkát végezni, a bérük 60%-át kapták, akik valamilyen formában (home office, személyes jelenlét, más munkakörben történő munkavégzés) tudtak munkát végezni, a bérük 70%-át kapták. A pandémia alatt a Debreceni Gyógyfürdő Kft. a dolgozói foglalkoztatását nemcsak a karbantartási munkák elvégzésének előrébb hozatalával biztosította, hanem a Kft. dolgozói látták el a takarítási feladatokat és a porta szolgálatot is a tagvállalatoknál.

A **DV Parking Kft.** féléves árbevétele elmaradása 229 M Ft (-41%), miután a közterületi parkolás 2020.04.06-tól 2020.07.01-ig ingyenessé vált, valamint a repülőtéri parkolás sem hozott bevételt a járatok szüneteltetése miatt.

A **DKV Zrt.**-nél a pandémia miatt a menetdíjbevétele 599 M Ft-tal kevesebb a tervezettől az első félévben, az eladott bérletek száma 33%-kal, a vonaljegyek darabszáma 41%-kal csökkent. A szociálpolitikai menetdíj támogatásban 128 M Ft az elmaradás a kedvezményes bérlet eladások csökkenése miatt. A közlekedési vállalat a bevételkiesést, az utazási igények csökkenése mellett járatszám-csökkentéssel tudta részben kompenzálni.

A **Cívis Ház Zrt.** helyiségbérleti díjbevételei félévkor 76,3 M Ft-tal elmaradtak a tervtől, ami a pandémiás idősakra az üzletek bérloji megtartásának céljából kidolgozott pandémiás kedvezményrendszer következménye.

A **Médiacentrum Debrecen Kft.** árbevétele elmaradása 21 M Ft volt, elsősorban a rádiós reklámozás áprilistól kezdődő visszaesése miatt.

Általánosságban elmondható, hogy az elmúlt évek, így különösen a 2019. év vállalatcsoport szintű magas eredménye nagy segítséget, támaszt nyújtott a holding likviditásának fenntartásában.

Ugyanakkor gyors és jelentős intézkedésekre volt szükség a pénzügyi egyensúly belátható időn belüli biztosításához. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a 30/2020. (03.17.) számú határozatával a tagvállalatokat a pandémia okozta gazdasági krízis helyzetről szóló állapotjelentés és ezzel összefüggően intézkedési terv készítésére kötelezte. Minden tagvállalatnak javaslatot kellett készíteni a személyi jellegű ráfordítások megtakarítására a munkavállalói állomány megtartása mellett. A társaságoknak felül kellett vizsgálniuk az általuk szolgáltatások igénybevételére vagy árubeszerezésre irányuló szerződéseiket, hogy mely szolgáltatások, beszerzések igénybevétele és teljesíthetősége lehetetlenült el, ezeket fel kellett függeszteni, szüneteltetni. A Cívis Ház Zrt.-nek a helyiségbérlők által a válsághelyzetben kért bérletidő kedvezmények kezelésére, a bérlők megtartásához szükséges kedvezmény rendszer kidolgozását írta elő. A társaságoknak ezt követően havonta kellett beszámolniuk és aktualizálniuk az állapot jelentésüket és intézkedési terveiket.

Az Igazgatóság a tagvállalatok állapotjelentése alapján a 34/2020. (03.23.) számú határozatával 2020. március 23. napjától felfüggesztette a vállalatcsoport folyamatban lévő és előkészített beruházásait. Ez alól néhány kivétel volt csupán, pl. a Debreceni Vízmű Zrt.-nél és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt.-nél engedélyezte a piacbővítő beruházásokat, valamint a hibaelhárításhoz és az üzembiztonság fenntartásához elengedhetetlenül szükséges karbantartásokat és felújításokat.

Az Igazgatóság további 47-48/2020. (03.27.); 52/2020. (04.01.), 60/2020 (04.17) számú határozataival még döntött:

- a DKV menetrend változásokról, járatszám csökkentésekről.
- a dolgozók csökkentett munkabérral való alkalmazásáról, a csökkentett munkaidő, a szabadság előrehozott kiadásának, a munkaidőkeret eszközeinek használatáról - az elbocsátások elkerülése érdekében.
- a veszélyhelyzeti kormányrendeletekben foglaltak szerinti, hitel- és kölcsönszerződésekhez kapcsolódó fizetési moratórium alkalmazásáról.
- a szállodai működés szüneteltetéséről, mélygarázs bezárásról.
- 2020. évre vonatkozó bónusz jellegű juttatások (pl. teljesítménybér, prémium, jutalom, mozgóbér) kifizetésének felfüggesztéséről.
- A reklám és marketing kiadások szüneteltetéséről.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai a 2020. féléves tényadataikat bemutató jelentéshez elkészítették az éves várható eredmény prognózisukat is, mely szerint a vállalatcsoport összesített (nem konszolidált) **adózás előtti eredménye 2.527 M Ft lesz, amely 409 M Ft-tal marad el a tervtől.** Amennyiben a DKV önkormányzati kompenzációs növekményével (504,2 M Ft) korrigáljuk, **az eltérés -913 M Ft.**

**Adatok ezer Ft-ban**

| <b>2020. éves várható-Terv eltérés<br/>főbb eredményssorok szerint</b> | <b>Értékesítés nettó<br/>árbevétele</b> | <b>IV. Anyagjellegű<br/>ráfordítások</b> | <b>V. Személyi<br/>jellegű<br/>ráfordítások</b> | <b>Üzemi (üzleti)<br/>tevékenység<br/>eredménye</b> | <b>Pénzügyi<br/>műveletek<br/>eredménye</b> | <b>Adózás előtti<br/>eredmény</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| Debreceni Vagyonkezelő Zrt.                                            | -29 422                                 | -15 240                                  | -15 904                                         | 392                                                 | 45 550                                      | 45 942                            |
| Debreceni Hőszolgáltató Zrt.                                           | 20 060                                  | -5 494                                   | -7 370                                          | 41 394                                              | 14 450                                      | 55 844                            |
| Debreceni Vízmű Zrt.                                                   | -82 233                                 | -4 155                                   | -43 945                                         | -12 172                                             | 20 464                                      | 8 291                             |
| Cívis Ház Zrt.                                                         | -131 736                                | 5 794                                    | -22 787                                         | -96 388                                             | -1 167                                      | -97 555                           |
| DKV Debreceni Közlekedési Zrt.                                         | -976 807                                | -289 388                                 | -209 900                                        | 37 621                                              | -37 621                                     | 0                                 |
| <i>DKV önkormányzati támogatás korrekció</i>                           |                                         |                                          |                                                 | -504 208                                            |                                             | -504 208                          |
| Debreceni Gyógyfürdő Kft.                                              | -1 232 516                              | -586 985                                 | -213 327                                        | -325 282                                            | -11 245                                     | -336 527                          |
| Médiacentrum Debrecen Kft.                                             | -35 376                                 | -146                                     | -28 394                                         | -9 191                                              | -428                                        | -9 619                            |
| DV Info Kft.                                                           | 31 772                                  | 39 144                                   | -7 523                                          | 25 331                                              | -627                                        | 24 704                            |
| "Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kft.                                    | -2 610                                  | -5 353                                   | -6 165                                          | 9 380                                               | -54                                         | 9 326                             |
| DV Parking Kft.                                                        | -307 065                                | -101 627                                 | -25 617                                         | -170 377                                            | 213                                         | -170 164                          |
| Debreceni Ipari Centrum Kft.                                           | -27 404                                 | -51 024                                  | -433                                            | 44 727                                              | 49 033                                      | 93 760                            |
| Forest Offices Debrecen Kft.                                           | 0                                       | 624                                      | 215                                             | -836                                                | -32 342                                     | -33 178                           |
| <b>Konszolidációs kör</b>                                              | <b>-2 773 337</b>                       | <b>-1 013 851</b>                        | <b>-581 151</b>                                 | <b>-959 609</b>                                     | <b>46 225</b>                               | <b>-913 383</b>                   |

A vállalatcsoport a pandémia miatti várhatóan közel 2,8 Mrd Ft árbevétel elmaradást szenved el 2020. évben, melyet intézkedései révén jelentősen tud kompenzálni: az anyagjellegű ráfordítások több, mint 1 Mrd Ft összegű megtakarításával és a személyi jellegű kifizetések 0,6 Mrd Ft csökkentésével.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

A Közgyűlés

a Gazdálkodási Főosztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2013. évi V. törvény 3:109. § (2) és (4) bekezdése, a 3:284. § (1) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés b) pontja alapján, figyelemmel a 2000. évi C. törvényben és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Alapszabálya VII. fejezet 4.2. pontjában foglaltakra

1./ jóváhagyja a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (székhely: 4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 5. sz. iroda, Cg.: 09-10-000327, képviseli: Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató, a továbbiakban: Társaság) 2019. évi számviteli törvény szerinti éves beszámolóját az 1. melléklet szerint 29.399.423,- eFt mérlegfőösszeggel, 2.120.370,- eFt adózott eredménnyel azzal, hogy az adózott eredmény összegéből 1.350.000,- eFt osztalékot fizessen legkésőbb 2020. december 29. napjáig DMJV Önkormányzata részére és a fennmaradó 770.370,- eFt összeget az eredménytartalék javára számolja el a Társaság.

2./ Jóváhagyja a Társaság 2019. évi számviteli törvény szerinti konszolidált éves beszámolóját a 2. melléklet szerint 96.569.677,- eFt mérlegfőösszeggel és 2.776.569,- eFt korrigált adózott eredménnyel.

3./ Elfogadja a Társaság Igazgatóságának 2020. I. féléves jelentését az ügyvezetésről, a társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról a 3. melléklet szerint.

4./ Felkéri a Társaság vezérigazgatóját, hogy a Társaság éves és konszolidált éves beszámolójával kapcsolatos közzétételi és letétbe helyezési kötelezettségének tegyen eleget.

**Határidő:** mindkét beszámoló tekintetében legkésőbb 2020. szeptember 30.

**Felelős:** a Társaság Igazgatóságának elnöke

5./ Felkéri a Gazdálkodási Főosztály vezetőjét, hogy a 3./ pont szerinti döntésről a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának elnökét értesítse.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Gazdálkodási Főosztály vezetője

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel!**

Debrecen, 2020. szeptember 15.

**Szűcs László**  
a Gazdálkodási Főosztály vezetője