

# Debreceni Vagyonkezelő

## Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2022. év

### ÜZLETI JELENTÉS

Eredményesség. Megbízhatóság. Szakértelem.

[www.dvrt.hu](http://www.dvrt.hu)

---

## Tartalomjegyzék

<b>1</b>	<b>A Holding megalakulása .....</b>	<b>3</b>
1.1	Elvárások a Holding szervezettel szemben .....	3
1.2	A holding kialakítása révén nyert előnyök.....	7
1.2.1	Pénzügyi előnyök .....	7
1.2.2	Vezetési-szervezési előnyök .....	8
1.2.3	Közvetlen tulajdonosi előnyök.....	10
1.3	A cégcsoport létrejötte .....	11
1.4	A Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. munkaszervezete, irányítása .....	15
1.5	A Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. és tagvállalatai foglalkoztatás politikája .....	18
<b>2</b>	<b>A DV Zrt. és leányvállalatainak 2022. évi gazdálkodása .....</b>	<b>19</b>
2.1	Eredmény .....	19
2.2	Az eredményességet befolyásoló elmúlt években bekövetkezett jelentősebb jogszabályi változások .....	22
2.3	Beruházások .....	25
2.4	Finanszírozás rendszer, pénzügyi helyzet .....	26
2.4.1	A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások .....	26
2.4.2	Pénzügyi helyzet .....	29
2.5	Önkormányzati támogatások és osztalék .....	30
2.6	A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra .....	32
2.7	Orosz, Ukrajna háború miatt kialakult helyzet hatása a Társaságra .....	32
<b>3</b>	<b>A DV Zrt. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzete .....</b>	<b>33</b>
3.1	Vagyoni helyzet.....	33
3.2	Jövedelmezőség.....	37
3.2.1	Bevételek és hozamok.....	37
3.2.2	Költségek és ráfordítások .....	40
3.2.3	Eredmény .....	40
3.3	Likviditás.....	40
3.4	Tárgyi eszközök .....	41
3.5	Kutatás-fejlesztés .....	41
3.6	Környezetvédelmi tevékenység.....	41
<b>4</b>	<b>A cégcsoport stratégiai céljai.....</b>	<b>42</b>
<b>5</b>	<b>Belső kontrollrendszer, belső ellenőrzési funkció .....</b>	<b>45</b>
5.1	Belső ellenőrzés által végzett tevékenység bemutatása: .....	45
5.2	Belső kontrollrendszer működésének értékelése ellenőrzési tapasztalatok alapján. ....	46

## 1 A Holding megalakulása

A DMJV Önkormányzata a 41/2000. (III.09.) Kh. számú határozatával úgy döntött, hogy létrehozza a Debreceeni Vagyonkezelő Rt.-t. (Az időközben bekövetkezett jogszabályváltozások következtében a Debreceeni Vagyonkezelő Rt. 2006. július 1-jétől Zártkörűen Működő Részvénytársaságként működik, ezért jelen üzleti jelentésben ezt a megnevezést alkalmazzuk). A döntést az a szándék vezérelte, hogy egy olyan Holdingszervezet jöjjön létre, amely a város kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságok vonatkozásában gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A Cégbíróság 2000. május 03-án kelt határozatával jegyezte be a 20 millió Ft alaptőkéjű társaságot.

A részvénytársaságban a város mellett 100 E Ft-os részesedéssel bírt 2006. november 06-áig a DMJV Önkormányzata által alapított Debreceeni Humán Szolgáltató Közhasznú Társaság is, mivel az alapításkor hatályos Gazdasági Társaságokról szóló törvény kimondta, hogy egyszemélyes gazdasági társaság nem lehet gazdasági társaság egyedüli tagja, illetve részvényese. Ez a korlátozás megszűnt, ezért a DMJV Önkormányzata 2006. november 06-án megvásárolta a Dehusz Kht. tulajdonában lévő 1 db, 100 E Ft névértékű részvényt.

Az alapító a részvénytársaság élére hét tagú Igazgatóságot nevezett ki. 2010. február 1-jétől kezdődően, a 2009. évi CXXII. törvény szerint az Igazgatóság taglétszáma 5 főre csökkent. Az Igazgatóság összetételéről a 6/2016. (I.21.) számú Közgyűlési határozatával döntött a tulajdonos Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 2016. február 01-től 2021. január 31-éig terjedő időszakra. A legutóbbi, 86/2021. (I.25) számú határozattal a DMJV Közgyűlésének feladat- és hatáskörében eljáró polgármester az Igazgatóság tagjait 2021. február 1 napjától 2026. január 31. napjáig terjedő határozott időtartamra választotta meg. A Felügyelőbizottság összetételéről a 245/2019. (XII.12.) számú Közgyűlési határozatával döntött a tulajdonos Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 2020. január 01-től 2024. december 31-éig terjedő időszakra.

Az Igazgatóság a holding legfőbb stratégiai döntéshozó szerve; feladata különösen a tagvállalatok kizárólagos alapítói hatáskörébe tartozó feladatok ellátása, a Szervezeti és Működési Szabályzatok elfogadása és módosítása, a cégcsoport stratégiáinak, üzleti terveinek, beszámolóinak kialakítása, illetve elfogadása, értékhathárhoz kötötten szerződésekben, egyéb kötelezettségvállalásokban való döntés.

### 1.1 Elvárások a Holding szervezettel szemben

A tulajdonos Önkormányzat a cégcsoport, illetve a tagvállalatok egységes irányításával a következő célokat kívánja elérni:

- Az Önkormányzat tulajdonosi érdekének érvényesítése.
- A tagvállalatok valódi szakmai irányításának és kontrolljának megvalósítása.
- Az erőforrások cégcsoport szintű optimalizálása.
- A holding nagyságából eredő piaci előnyöket megragadása, közös beszerzési rendszer működtetése.
- A tagvállalati működés hatékonyságának javítása, vagyis az egyes vállalatok következetes racionalizálása.
- Az egyes tagvállalatok szintjén az ésszerű tőkebevonás támogatása.
- További befektetési és vállalkozási lehetőségek felkutatása, expanzióval új piaci pozíciók szerzése.

Összességében a fenti elvárások eredményeként a cégcsoport nyereséges működése járuljon hozzá az Önkormányzat számára szükséges pótlólagos erőforrások megszerzéséhez, illetve az önkormányzati támogatás csökkentéséhez, megszüntetéséhez - a helyi közösségi közlekedés közszolgáltatási szerződés szerinti kompenzációja kivételével.

Az elvárások teljesítése révén 2004. évben a korábbi években rendszeresen adott önkormányzati működési támogatás megszűnt. Ezt követően 2013. évvel bezárólag a DKV Zrt.-t megillető normatív támogatás lehívásához szükséges önkormányzati önrészt biztosította kompenzáció formájában az önkormányzat. A normatív támogatási rendszer 2013-ban megváltozott, jelentősen lecsökkent.

2009. december 3. napján lépett hatályba a vasúti és közúti személyszállítási közszolgáltatásról, valamint az 1191/69/EGK és az 1107/70/EGK tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2007. október 23-i 1370/2007/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: EK rendelet).

Az EK rendelet preambulumban hangsúlyozza, hogy - egyéb indokok mellett - megalkotására azért került sor, mert az Európai Unióról szóló Szerződés értelmében az olyan általános érdekű szolgáltatások biztosítása érdekében, mint amilyen a közösségi közlekedés is, szükségessé válhat a közszolgáltatási szerződések ellentételezésének bevezetése, mely ellentételezés nem minősül a Szerződés értelmében bejelentendő állami támogatásnak, tekintettel arra, hogy egyetlen szolgáltatótól sem várható el, illetőleg nem is kötelezhető gazdasági hátránnyal járó szolgáltatás fenntartására.

Az EK rendelet szerinti közszolgáltatási ellentételezés biztosítása kizárólag közszolgáltatási szerződés keretében lehetséges, az ellentételezés mértékét úgy kell megállapítani, hogy az ne haladja meg a közszolgáltatási kötelezettségek végrehajtásával összefüggésben felmerült indokolt költségeket, valamint az adott szolgáltatási ágazatban szokásos mértékű, ésszerű nyereséget, azaz elkerülje a túlkompenzációt.

2012. július 1-jén lépett hatályba a személyszállítási szolgáltatásokról szóló 2012. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Szszt.), amely alapvetően új jogi környezetet teremtett a közösségi közlekedés ellátása tekintetében azzal, hogy a személyszállítási szolgáltatásokkal összefüggő alapvető és lényeges szabályokat egységesen tartalmazza mind az autóbusszal végzett, mind pedig a kötöttpályás személyszállítási közszolgáltatás vonatkozásában.

Az Szszt. 4. §-a és 30. §-a megismétli és megerősíti az ellentételezéssel kapcsolatosan az EK rendeletben már deklarált szolgáltatói jogosultságot, valamint az ellátásért felelős és a szolgáltató elszámolással kapcsolatos kötelezettségeit.

Az Szszt. 51. § (3) bekezdése az Átmeneti rendelkezések körében arról rendelkezik, hogy a 2009. december 3-át megelőzően megkötött személyszállítási közszolgáltatási szerződések az azokban rögzített határidő leteltéig hatályban maradnak azzal, hogy módosításuk során azonban a 1370/2007/EK rendelet rendelkezéseit már figyelembe kell venni.

A Város Közgyűlése 2013. október 3-ai határozatával módosította a DKV Zrt. két közszolgáltatási szerződését, melyek alapján a társaság a bevétellel nem fedeztet indokolt költségeire a DMJV-től kompenzációra vált jogosulttá - már a 2013. évre vonatkozóan is.

Üzleti továbblépést jelentett az új, egységes integrált értékesítési rendszer bevezetése a Cívis Ház Zrt.-nél 2010. évben, a Debreceni Vízmű Zrt.-nél 2012. évben.

Az Önkormányzati (tulajdonosi) érdekérvényesítés alapelvárásként továbbra is meghatározó. A tagvállalatok valódi szakmai irányítása és kontrollja megvalósult, ennek továbbfejlesztése a cél. 2006. év során fejlesztés történt a cégcsoport controlling rendszerében, új szoftvert vezettünk be (TM1 Controlling szoftver), amelynek használatával folyamatosan fejlesztjük a controlling rendszert, melyen 2020. évben jelentős verzió frissítést hajtottunk végre.

2020-ban szakértői előzetes tanulmány elkészítésére adtunk megbízást a vállalatcsoport egységes és közös vállalatirányítási rendszerének bevezetéséről. A Debreceeni Vagyongkezelő Zrt. Igazgatósága az ERP megvalósítása stratégiai koncepciótervét elfogadta. A fejlesztés során lehetőség van a jól működő szakrendszerink megtartására is, mint például az előbb említett controlling rendszer és a ZAFÍR értékesítési rendszer.

Az erőforrások cégcsoport szintű optimalizálásában szintén jelentős eredményt értünk el, 2011. évben bevezettük az egységes fedezetvizsgálaton alapuló cash-pool rendszert. A szerződéses rendszert legutóbb a 2018-ban megkötött banki megállapodásokkal frissítettük, illetve strukturáltunk át, részben elkülönítve a DKV Zrt. finanszírozását a vállalatcsoport többi tagjától.

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII.23.) kormányrendelet értelmében a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 7/J. § (1) bekezdése hatálya alá tartozó társaságoknak kötelező belső kontrollrendszert, független belső ellenőrzési funkciót és megfelelést támogató szervezeti egységet kialakítani. A belső ellenőrzési és megfelelési tanácsadói tevékenységet 2020. évtől folyamatosan külső szolgáltató igénybevételevel biztosítjuk.

Kialakítottuk és működtetjük a közös beszerzési rendszert, amelyet bekövetkezett jogszabályi, szervezeti és hatásköri előírások változásának figyelembevételével új formába öntöttünk. 2020. évben aktualizáltuk a cégcsoport beszerzési szabályzatát, valamint közbeszerzési szabályzatát.

A tagvállalatok expanziós tevékenysége révén is figyelemre méltó eredményeket értünk el. Az alapítás óta több új befektetést hajtottunk végre (cégvásárlás, alapítás), amelyek jelentős része az expanziót szolgálta. Az egyes tagvállalataink saját működési területükön a piaci pozícióikat megerősítették, szolgáltatási területüket növelték. 2009. évben meghatározó volt a helyi buszközlekedés átvétele a Hajdú Volán Zrt.-től, amelyet a jelzett időponttól a cégcsoport egyik tagvállalata, a DKV Zrt. végez.

Expanziós törekvéseink megvalósulásának újabb fejezete a Debreceeni Vízmű Zrt.-nél íródik, a társaság 2015. április 1-től 22 település ivóvíz-szolgáltatását vette át a végelszámolás alá került korábbi szolgáltató Hajdú-Bihari Önkormányzatok Vízmű Zrt.-től (Ártánd, Bedő, Berekböszörmény, Biharkeresztes, Bihartorda, Bojt, Ebes, Esztár, Hajdúbagos, Hajdúsámson, Hencida, Körösszakál, Körösszegapáti, Magyarhomorog, Mezösas, Mikepércs, Monostorpályi, Nagykereki, Pocsaj, Sáránd, Szentpéterszeg, Told). Ezzel egy időben került sor az ISPA projektben Debrecenhez kapcsolódó 4 agglomerációs település (Hajdúsámson, Mikepércs, Sáránd, Ebes) szennyvízszolgáltatásának átvételére is. 2015. november 1-től újabb 4 település (Pocsaj, Esztár, Hajdúbagos, Monostorpályi) szennyvízszolgáltatásának ellátására kötöttek szerződést. A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által engedélyezett, a Debreceeni Vízmű Zrt.-vel megkötött üzemeltetési szerződések alapján 2017. január 1-től újabb 4 település (Derecske, Hajdúszovát, Hosszúpályi és Hosszúpályi-Sóstó, Létavértes és Létavértes-Cserekert) ivóvíz és szennyvízszolgáltatásának, valamint további 4 település (Konyár, Kokad, Kismarja, Tépe) ivóvíz szolgáltatásának átvételére került sor. 2018-ban további 6 település fejezte ki részvényvásárlással azt a szándékát, hogy 2019. január 1-től a

Debreceeni Vízmű Zrt. által kívánja víziközműveit üzemeltetni. Ezek a települések: Bagamér, Fülöp, Nyírábrány, Nyíradony, Nyírmártonfalva és Vámospércs, amely településeken Debreceeni Vízmű Zrt. ivóvíz és szennyvízszolgáltatást is nyújt. 2020. december 1. napjától a Debreceeni Vízmű Zrt. látja el Konyár településen a szennyvízelvezetési és tisztítási tevékenységet is.

A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal 2021. decemberében határozataival a Debreceeni Vízmű Zrt.-t közérdekű üzemeltetőnek jelölte ki Berettyóújfalú város, Földes nagyközség és Hajdúszoboszló város víz- és csatorna közmű szolgáltatása érdekében 2022. január 1.- 2022. december 31. időszakra vonatkozóan.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. jelentős ingatlanállománnyal rendelkezik Debrecen déli részén, a nemzetközi repülőtér és a 47-es főút mellett, illetve közelében. Ezen földterületek beszerzése 2005-2007. években megkezdődött, de a fejlesztés a pénzügyi válsággal megszakadt. A leendő Déli Iparterület kialakításához a terület beszerzések 2015-2021. évben folytatódtak. Folyamatos a közművek fejlesztése, melyben jelentős mértékben a DMJV Önkormányzatára támaszkodunk. 2017. évben történt meg az első földterület értékesítés: a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. a 2017. december 13-án értékesített telket a Kronos Hungary Kft.-nek, melyen 13 hónapnyi építkezést követően 2019. szeptember 18-án megnyitott a Déli Iparterületen az első üzem, a német befektető gépgyára.

A Cívis Ház Zrt. a 2018. február 22-én kelt adásvételi szerződés alapján értékesített a Déli Iparterületen ingatlant a Continental Automotive Hungary Kft. részére. A gépjármű elektronikai alkatrész gyártó cég Vitesco Technologies Hungary Kft. néven működik.

2019. évben a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. négy ingatlant értékesített a Déli Iparterületen. A vevők az ingatlan vételára mellett az infrastruktúra kialakítása ellenértékeként szolgáltatási díj fizetésére is kötelezettséget vállaltak, mely jelentős részét már meg is fizették. A bevételből a számviteli szabályok alapján 2019. évben 1.802.986 E Ft kellett elszámolni, Az infrastruktúra kiépítését követően még további 0,5 Mrd árbevétel számolható el. Az ingatlan értékesítés árbevétele alapján már a saját tulajdonú ingatlan adásvétele minősül a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. főtevékenységének.

2020. évben a Déli Iparterület ingatlanértékesítései után elszámolt árbevétel összege 573.531 E Ft volt.

2020. november 20-án előzetes adásvételi szerződést írtunk alá a Semcorp Hungary Kft.-vel. A Déli Iparterületen 19 ha építési telket vásárló kínai cég 66 Mrd Ft-os beruházásban lítium-ion akkumulátor elválasztó fóliát gyártó üzemet épít. A végleges adásvételi szerződés aláírására 2021. április 1-én került sor. A vételár a telek értékesítésén kívül tartalmazta az infrastrukturális fejlesztések díját is, mely díjat a vevő a fejlesztés átadásáig szerződés szerint visszatart. Az infrastrukturális fejlesztések közül az ideiglenes áram, víz, esővízrendszer kialakítása megtörtént 2021-ben.

2021-ben került elszámolásra a BHS Trans Kft.-vel történő szerződés alapján a szolgáltatási díjrészlet. A szolgáltatási díj az ideiglenes, majd végleges közműkapacitás biztosításához és az útépitéshez kapcsolódott.

A Globiz International Kft.-vel 2021.02.22-én kötöttünk adásvételi szerződést a Déli Iparterületen található 4,2 ha területű ingatlanra a kapcsolódó közműszolgáltatásokkal. A szolgáltatások magukban foglalták az ingatlan becsatlakozási pontjáig kialakítandó ideiglenes és végleges közműveket, ideiglenes utat, régészeti vizsgálatot, lőszermentesítést.

2021. év végén kezdődtek meg a tárgyalások a Déli Iparterületen levő terület értékesítéséről egy Dél-Koreai vállalattal, az EcoPro BM elektromos autók akkumulátoraihoz szükséges katódot gyártó üzem építését tervezi Debrecenben.

2022. évben folytatódtak a Déli Iparterület értékesítései. 2022. október 10-én 44 ha nagyságú ingatlan értékesítésével kapcsolatban kötöttünk adásvételi szerződést, a vevő Ecopro Global Hungary Zrt.-vel, ahol lítium ion akkumulátorok katódjainak gyártására szolgáló üzem létesül.

A Contemporary Amperex Technology Hungary Kft -vel 2022. év november 4-én került aláírásra az adásvételi szerződés mintegy 105 ha területre vonatkozóan, ahol a vevő elektromos járművekhez kíván akkumulátorokat előállítani.

Az Armin Trade Kft -vel 2022. november 21. napján jött létre adásvételi szerződés egy 4 ha területű ingatlannal kapcsolatban.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. megalakulását követően tagvállalati hatékonyság javításában, az egyes vállalatok következetes racionalizálása terén is jelentős eredményeket értünk el, többször hajtottunk végre szervezeti változásokat és racionalizáltuk a tagvállalati struktúrát. Az üzleti lehetőségek kihasználása érdekében új cégeket alakítottunk, illetve a vonatkozó jogszabályok által előírt tőkevédelmi intézkedések végrehajtásaként tőkét emeltünk, illetve pótbefizetéseket hajtottunk végre a meglévő társaságokban, átalakulások végrehajtásával pedig növeltük a cégcsoport hatékonyságát.

Továbbra is elvárás, hogy az EU tagság hatásait folyamatosan kezeljük és feleljünk meg a vonatkozó előírásoknak.

## 1.2 A holding kialakítása révén nyert előnyök

### 1.2.1 Pénzügyi előnyök

A pénzügyi előnyök jelentős része a holding-szervezet teljes kiépülése után már rövidtávon jelentkezett és jól megfogható megtakarításokat jelentenek a cégcsoport szintjén.

#### *Hatékonyabb pénzgazdálkodás*

A holding létrehozásának egyik alapvető célja a társaságok pénzgazdálkodásának hatékonyabbá tétele volt. Erre a treasury (kincstár) funkció, illetve a cash-pool rendszer kiépítése ad módot. A rendszer lényege, hogy a cégcsoport pénzeszközeit egységesen kezeli. A likviditásmenedzselés lehetővé teszi a cégcsoport pénzeszközeinek optimalizálását a rövid és hosszú távú likviditás biztosítása mellett.

A központi cash-pool rendszer bevezetésének az előnye, hogy rövidtávon jelentős javulás érhető el vele a cégcsoport pénzügyi teljesítményében. Ehhez azonban meg kellett teremteni a rendszer működésének alapfeltételeit is. Mindenekelőtt egyetlen, közös számlavezető bankot kellett kiválasztani, amelynél az összes vállalat számláit kezelik. A vállalatoknak pedig rendszeresen el kell készíteni (gördülő) likviditási terveiket, melyeket szigorúan be kell tartaniuk. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatainak Pénzügyi Mechanizmusainak Szabályzatát, mely magában foglalja a likviditás tervezési és értékelési rendszert is, a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. dolgozta ki.

2011. évben tovább fejlesztettük a cégcsoport cash-pool rendszerét, 2018. évben pedig új szerződések megkötése révén részben átalakítottuk a cégcsoport finanszírozási rendszerét,

amelynek lényegi elemeit a 2.4.1 pont A célcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások című részben foglaltuk össze.

### ***Eredményesebb pénzügyi fellépés***

Az eredményesebb likviditásmenedzselés mellett a tágabban értelmezett befektetések, illetve hitelfelvételek, valamint pénzügyi kapcsolatok terén is kedvezőbb helyzetbe került a célcsoport. A holdingnak lehetősége van arra, hogy a fejlesztésekhez szükséges forrás saját erő részét optimalizálva az idegen forrás fokozottabb igénybevételel a fejlesztési forrásokat maximalizálja.

### ***„Belső bank” működtetése***

A holding léte azt is lehetővé teszi, hogy a banki költségek kikerülésével a cash-pool rendszerben a szabad pénzeszközökkel rendelkező vállalatok a csoport más társaságai számára nyújtsanak hitelt, mindkét fél számára előnyös feltételek mellett. Az így létrejövő belső hitelpiac működtetése révén újabb megtakarításokra nyílik lehetőség, mert nem fordulhat elő, hogy az egyik vállalat szabad pénzeszközökkel rendelkezik, miközben a másik magas kamatra kénytelen hiteletet felvenni. A „belső bank” működtetésénél arra kell ügyelni, hogy összességében nyereséget hozzon a célcsoport számára és ne csupán a kedvező anyagi helyzetben lévő tagvállalatokkal finanszíroztassák a gyengébben teljesítőket.

### ***Kedvezőbb beszerzési pozíciók***

A holding koordinációs tevékenysége révén kihasználhatók a méretgazdaságosság előnyei. Az újonnan életbe lépett közbeszerzési jogszabály változásai miatt a beszerzési gyakorlatunkat is meg kellett változtatni. Nem feladva a közös beszerzés révén elérhető előnyöket, a közbeszerzés hatálya alá tartozó, ilyen jellegű beszerzésekre a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. ír ki közös pályázatot és bonyolítja le a közbeszerzési eljárást, az érintett tagvállalatokra érvényesen. 2018. évben a célcsoport egészére érvényes Beszerzési szabályzat került kidolgozásra, melyet 2020-ban aktualizáltunk.

### **1.2.2 Vezetési-szervezési előnyök**

Vezetési-szervezési előnyöknek nevezzük azokat a tényezőket, melyek a célcsoport hatékonyabb működésével és jobb ellenőrizhetőségével kapcsolatosak.

### ***A vállalati pénzügyi-számviteli és controlling rendszer hatékonyságának növelése***

A holding létrehozása lehetővé tette, hogy a célcsoporton belül egységesek legyenek a pénzügyi-számviteli rendszerek, a tervezési és beszámolási folyamatok. A közös szabályok, fogalmak, a korszerű információs rendszerek révén nő a vállalatok átláthatósága (transzparencia), jobban megítélhetővé, összehasonlíthatóvá és számon kérhetővé válik teljesítményük. A konszolidált beszámoló készítésével, amely közös, egységes konszolidációs politika alapján kerül összeállításra, a halmozódások kiszűrése révén, valóságghű képet tudunk bemutatni a célcsoport teljesítményéről a tulajdonos és valamennyi érdekelt számára. Konszolidált beszámolót első ízben 2002. évről készítettünk. A rendszer továbbfejlesztése érdekében 2006. évben bevezettük a TMI Controlling szoftvert. 2011 évtől bővült a konszolidációba bevont vállalatok száma, mivel a közvetetten 100%-ban a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt tulajdonában lévő, magyarországi székhelyű társaságokat is bevontuk a konszolidációs körbe a közvetlen 95-100%-os tulajdonlású társaságok mellett.



2018. évben a konszolidációs politika változása következtében módosult a konszolidációs kör meghatározása, a következők szerint:

Kötelező a konszolidációba bevonni, mint leányvállalatot valamennyi olyan gazdasági társaságot, amelyre Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. mint anyavállalat meghatározó befolyást képes gyakorolni - függetlenül a tulajdonlás, a befolyás gyakorlás közvetlen vagy közvetett módjára, valamint a leányvállalat közbenső anyja státuszára - és megfelel az alábbi feltételeknek:

A bevonásról való döntés évét megelőző év számviteli beszámolójában és a bevonásról való döntés évének üzleti tervében (tehát mindkét évre vonatkozóan) a következő három feltétel közül legalább egy fennáll:

- a leányvállalat mérlegfőösszege meghaladja a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített mérlegfőösszegének a 0,5%-át;
- a leányvállalatnak a többi leányvállalaton és a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.-n kívüli nettó árbevétele (külső árbevétele) meghaladja a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített külső nettó árbevételének az 1%-át;
- a leányvállalat éves átlagos statisztikai állományi létszáma meghaladja a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített átlagos statisztikai állományi létszámának a 2%-át.

Mivel külföldi székhelyű leányvállalatoknak a magyar számviteli előírásoknak megfelelő konszolidációja jóval nagyobb terhet ró mind a leány mind a konszolidációt végző anyavállalatra, ezért ezen külföldi székhelyű leányvállalatokra a mérlegfőösszeg 2%-os aránya, a külső árbevétel 3%-os aránya és létszám 4%-os aránya vonatkozik.

A leányvállalati státuszba kerülő társaságoknak elő kell írni, az ún. külső árbevétel elkülönítését.

A leányvállalatokra egyedileg előírt előző feltételek nem teljesülése esetén addig lehet kihagyni egy leányvállalatot a konszolidációból, amíg a konszolidációból ezen okból kihagyható valamennyi leányvállalatnak a bevonásról való döntés évét megelőző év számviteli beszámolójában és a bevonásról való döntés évének üzleti tervében (tehát mindkét évre vonatkozóan) az összesített:

- mérlegfőösszege nem haladja meg a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített mérlegfőösszegének az 5%-át és
- külső árbevétele nem haladja meg a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített külső nettó árbevételének az 5%-át és
- éves átlagos statisztikai állományi létszáma nem haladja a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai összesített átlagos statisztikai állományi létszámának a 10%-át.

2022. évben megtörtént az új ügyitelt rendszer – Microsoft Business Central – éles indulása, amely több lépcsőben kerül bevezetésre a vállalatcsoport egészére nézve.

### ***Gyorsabb és megalapozottabb döntéshozatal***

A holding kialakításával a gazdálkodást kiegészítő, támogató jellegű tevékenységeket centralizáljuk, így a tagvállalatokra az alaptevékenységük hatékony ellátása marad. A tagvállalatok vezetőinek felelőssége elsősorban a szakmai kérdésekre terjed ki, a vállalatok gazdasági, pénzügyi vezetőinek feladatai pedig kibővülnek a controllinggal, a tervezési és beszámolási rendszer működtetésével.

A tagvállalatok vezetőinek döntési jogkörén túlmutató kérdésekben a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. munkaszervezetével kell egyeztetni, illetve a stratégiai jelentőségű döntések a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága hatáskörébe tartozik.

### *Alacsonyabb összlétszámú irányító testületek*

A tagvállalatoknál megszűnt Igazgatóságok és a Felügyelőbizottságok átszervezése létszámcsökkenést eredményeztek a cégcsoport irányításában. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. újonnan felállított irányító testületei ennél jóval kisebb létszámúak.

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXII. törvény előírja, hogy a köztulajdonban álló gazdasági társaságoknál felügyelőbizottság létrehozása kötelező. A törvény értelmező rendelkezése szerint köztulajdonban áll az a gazdasági társaság is, amelyben a helyi önkormányzat közvetlen és közvetett módon többségi befolyással rendelkezik. Ezen jogszabályi előírás alapján a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága felügyelőbizottságok újbóli, illetve első felállításáról döntött azon tagvállalatok esetében, ahol a hatályba lépés időpontjában felügyelőbizottság nem működött, illetve az újonnan létrejött társaságoknál is kineveznek felügyelőbizottságot.

### *Belső szolgáltatások nyújtása*

A holding képes olyan egységes szolgáltatásokat nyújtani vállalatai számára, melyeket központilag érdemes megszervezni. A holding központja egyfajta tudásbázis, ahol minden tagvállalat számára elérhetőek a működését javítani képes információk. Másrészt megvan a lehetősége arra, hogy a cégcsoport egyes tagjai által nyújtott szolgáltatások más tagvállalatok igénybe vegyék, csökkentve ez által a külső szolgáltatásokat. Ilyen szolgáltatások az informatikai, a bérszámfejtési, jogi, humánpolitikai és a könyvviteli szolgáltatások.

### **1.2.3 Közvetlen tulajdonosi előnyök**

#### *Hatékonyabb tulajdonosi érdekérvényesítés*

A korábban az Önkormányzat tulajdonában lévő társaságok a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.-nek tartoznak beszámolási kötelezettséggel és az Önkormányzatnak kizárólag a vagyonkezelőjét kell felügyelnie. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. a korábbi irányítási feladatok és ezzel a terhek nagy részét átvette. A holding révén új társaságokat is be lehet vonni a hatékonyabban működő szervezeti keretek közé, illetve további befektetési lehetőségek kihasználására is alkalom nyílik.

#### *Önkormányzati támogatások csökkentése*

A cégcsoporton belül vannak olyan tevékenységet végző társaságok, amelyek e feladataik ellátásához támogatást kaptak az Önkormányzattól. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. által irányított folyamatok (a hatékonyság javítása, a gazdálkodás racionalizálása, az erőforrások optimalizálása, külső tőke bevonása) nyomán jelentősen csökkent és 2004. évben meg is szűnt az Önkormányzat ilyen jellegű pénzügyi szerepvállalása.

Ugyanakkor a cégcsoporton belül lehetnek olyan fejlesztési célok, amelyek a tulajdonos Önkormányzat számára kiemelt fontossággal bírnak és ezért megvalósításukhoz fejlesztési támogatást biztosít. A közösségi közlekedés központi költségvetési támogatásának 2005-2019. években feltétele volt az Önkormányzat teherviselése is. A módosított közszolgáltatási szerződések alapján 2013. évtől kezdődően a DKV Zrt. a bevétellel nem fedeztet, indokolt költségeire a DMJV Önkormányzatától kompenzációra vált jogosulttá.

## Önkormányzati image növelése

Az Önkormányzat által alapított holding méretét és jellegét tekintve Magyarországon egyedülállónak számító vállalkozás volt az önkormányzati szektorban. DMJV Önkormányzata élenjáró volt ezen a területen, példáját követve az országban már több városban létrehoztak hasonló jellegű szervezetet. A Holding sikeres működése folyamatos publicitást biztosít a városnak. A vállalkozás eredményessége igen pozitívan befolyásolhatja a térség gazdasági helyzetét. A hatékony közigazgatás és a profitorientált vállalkozások vonzóak a befektetők számára. A lakosság felé történő egységes fellépés, az adminisztráció gyorsulása, minőségének javulása segíti az Önkormányzat alapfeladatának ellátását, a lakosság igényeinek kielégítését. Mivel a holding létrehozását és működését fokozott érdeklődés kísérte és kíséri, nagy figyelmet kell fordítani továbbra is a folyamatos, az Önkormányzattal összehangolt kommunikációra.

## 1.3 A célcsoport létrejötte

A társaság határozatlan időre alakult, a cégbejegyzés napjával, 2000. május 3-ával kezdődően. A társaság az Alapító Okirat cégbíráshoz történő benyújtásától előbbi időpontig előtársaságként működött. A DMJV Közgyűlésének 175/2000. (VII.06.) Kh. határozata és a Zrt. Közgyűlésének 4/2000. (VII.07.) Kh. határozata nyomán, az önkormányzati részesedések apportjával teljesített tőkeemeléssel a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosa lett tíz, korábban kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságnak. 2000. július 7-től az Zrt. forrásoldalon megjelenő 16.294.125 E Ft alaptőkéjéből eszközoldalon 16.274.125 E Ft-ot tett ki a tíz társaságban lévő 100%-os részesedése.

2000. december 21-ével bővült a tagvállalatok száma, a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. megvásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeinek 100%-át.

2001. december 07-én a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. egyszemélyes társaságként megalapította a Debrecen Rendezvénycsarnok Beruházó Kft.-t.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2003. március 28-án megvásárolta a „Régi Vigadó” Kft., 2003. június 6-án a Friss Rádió Kft. üzletrészeinek 100%-át, majd mindkét társaságban tőkeemelést hajtott végre. 2003. október 31-én a „Régi Vigadó” Kft. beolvadt a Debreceeni Gyógyfürdő Kft.-be. 2003. november 14-én a Debreceeni Kulturális és Fesztiválközpont Kft., valamint a Debrecen Rendezvénycsarnok Beruházó Kft. beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be.

2004. évben új társaságok kerültek a vállalatcsoportba: 2004. november 16-án a Debreceeni Vagyonkezelő Rt. és a Cívis Ház Rt. megalapította a Cívis Ház Ingatlan Kft.-t, 2004. november 29-én a Debreceeni Vagyonkezelő Rt. és a Debreceeni Gyógyfürdő Kft. hozta létre a Nagyerdei Gyógyászati Kft.-t.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2005. április 1-jén megvásárolta az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. üzletrészeinek 100%-át, 2005. június 3-án megalapította a Debreceeni Sportuszoda Kft.-t. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceeni Vízmű Zrt. közösen alapítottak céget: 2005. december 16-án a székelyudvarhelyi székhelyű S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L. romániai bejegyzésű társaságot.

2006. február 14-én a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceeni Vízmű Zrt. megalakították a Cívisvíz Befektető, Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.-t. 2006. november 28-án a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceeni Gyógyfürdő Kft. értékesítette a Nagyerdei Gyógyászati Kft.

üzletrészeinek 51%-át a VESZ Vagyonkezelő Kft.-nek, mely következtében a Debreceni Gyógyfürdő Kft. tulajdonában maradt a Nagyerdei Gyógyászati Kft. üzletrészeinek 49%-a. 2006. november 08-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megvásárolta a Strigonium Zrt. részvényeinek 4%-át. 2006. november 30-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megvásárolta a DMJV Önkormányzatától az A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft. 49%-os tulajdoni részét.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2007. március 29-én a DOTENERGO Zrt.-vel közösen megalakította a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-t, 50-50%-os tulajdoni hányaddal. 2007. augusztus 1-jén a Kft.-nek a DOTENERGO Zrt. tulajdonában lévő üzletrészeit a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. megvásárolta. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2007. április 20-án megalapította a DEHIR Debreceni Hirdetési és Produkciós Kft.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2007. augusztus 1-jén a VESZ Kft.-vel közösen megalakította a Pharmapolis Klaszter Kft.-t 75-25%-os tulajdoni hányaddal. A 2008. év során bekövetkezett tulajdonos körbeli változások (belépett a Debreceni Egyetem és a Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Ipari Kamara) és jegyzett tőkeemelések következtében a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdoni hányada 22,5%-ra csökkent. 2007. szeptember 30-án a Cívis Ház Ingatlan Kft. és az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 15%-os részesedéssel 2008. augusztus 25-én a FUN Szórakoztató Központ Kft.-vel, valamint egy magánszemély részvételével megalakította az ARBO INVEST Zrt.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Cívisvíz Befektető, Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.-ben meglévő üzletrészt 2008. szeptember 25-én értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. részére. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2008-ban értékesítette három 100%-os tulajdonú leányvállalatát: november 30-án az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-t, december 15-én a Debreceni Sportuszoda Kft.-t, december 30-án a Friss Rádió Kft.-t.

2009. április 28-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, valamint a Richter Gedeon Nyrt. megalapította a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-t, amelyben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdoni hányada 49%. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. május 03-án visszavásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeinek 100%-át. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. június 26-án, 33,3% tulajdoni aránnyal részt vett a Termál Egészségipari Klaszter Kft. alapításában. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. augusztus 26-án értékesítette a Strigónium Zrt.-ben meglévő részvényeit. A Debreceni Regionális és Innovációs Ipari Park Kft. 2009. szeptember 30-án beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. november 17-én 5% tulajdoni résszel, külső befektetőkkel megalakította az ICONO-Pharma Kft.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. december 18-án értékesítette a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-ben meglévő üzletrészt a DKV Zrt. részére.

2011. szeptember 30-ai nappal megtörtént a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debrecen Önkormányzat Lapkiadó Kft. vagyonátértékeléssel egybekötött kedvezményes átalakulása, összeolvadása. Ugyancsak 2011. szeptember 30-án hasonló módon olvadt össze a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a DEHIR Kft. Ugyan ezen időponttal megalakult a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ből történő kiválás útján. 2011. október 01. napján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. értékesítette az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben meglévő üzletrészeinek 74%-át.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt., egyszemélyes tulajdonosként, 2012. augusztus 24-én megalakította a Déli Ipari Park Kft.-t. A Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2012. december 17-én értékesítette a Nagyerdei Gyógyászati Kft.-ben meglévő üzletrészeit a VESZ Vagyonkezelő Kft. részére. A Debreceni Vízmű Zrt. 2012. december 18-án értékesítette a KELET-AQUA Kft.-ben meglévő üzletrészeit.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2013. április 15-én megszerezte az A.K.S.D. Kft.-ből szétválás útján kivált Debreceeni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 49%-át. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. a Debreceeni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft.-ben meglévő részesedéseinek arányát 2013. május 02-án, tőkeemelés útján 51%-ra, 2013. december 16-án üzletrészvásárlással 90%-ra növelte. A Debreceeni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVIZGÉP Kft. 2013. június 30-án beolvadt a szintén a Debreceeni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVÍZÉP Kft.-be.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2014. január 24-én értékesítette a Debreceeni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 11%-át 13 vidéki önkormányzat közös tulajdonlásába, majd 2014. december 04-én a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. a Kft. további többségi üzletrészét is értékesítette DMJV Önkormányzata részére. A DKV Zrt. 2014. június 27-én értékesítette a Debreceeni Energetikai Centrum Kft.-ben meglévő üzletrészeit. Az ICONO-Pharma Kft. 2014. szeptember 29-én végelszámolás útján megszűnt. A Debreceeni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával, 2014. december 31-én megalakult a DV Parking Kft. a DKV Zrt.-ből történő kiválás útján.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága döntött a Debreceeni Vízmű Zrt. alaptőkéjének 1.000.000 Ft összegű felemeléséről új részvények kibocsátásával, ez 2015. március 10-én megtörtént. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2015. március 18-án értékesítette a Debreceeni Vízmű Zrt. 22 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 22 kistélepi önkormányzat részére, akik ennek fejében a víziközmű szolgáltatásuk ellátását pályázatás nélkül a Debreceeni Vízmű Zrt.-re bízhatták. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a Debreceeni Vízmű Zrt. és a Debreceeni Hőszolgáltató Zrt., mint a kiválással érintett cégek, valamint a Cívis Ház Zrt., mint a beolvadással érintett társaság beolvadásos-kiválásáról döntött, amely 2015. február 28-ai időponttal megtörtént. A Déli Ipari Park Kft. 2015. április 07-én, a Termál-Egészségipari Klaszter Kft. 2015. szeptember 17-én végelszámolással megszűntek.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és az AIRPORT DEBRECENI HOLDING Kft. 274.400 E Ft értékű tőkeemelést hajtott végre (68.600 E Ft + 205.800 E Ft) az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben, 2016. június 28-án, a tulajdoni arányok érdemi változtatása nélkül. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2016. július 19-én értékesítette a Debreceeni Vízmű Zrt. 8 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 8 kistélepi önkormányzat részére, akik a már kialakult gyakorlatnak megfelelően, mint tulajdonosok, 4 település esetében az ivóvíz és szennyvíz szolgáltatás, 4 település esetében az ivóvíz szolgáltatás ellátását pályázatás nélkül a Debreceeni Vízmű Zrt.-re bízhatták. Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft., a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Főnix Irodaház Kft., 60%-os részesedésével, valamint a HUNÉP Universal Zrt. 40%-os részesedésével 2017. június 22-én megalapította a Forest Offices Debrecen Kft.-t, 500.000 E Ft-os jegyzett tőkével. 1.500.000 E Ft tőketartalékkal. Az alapítást követően, 2017. augusztus 09-én kezdődően a HUNÉP Zrt. a Kft.-ben meglévő részesedését eladta leányvállalata, a HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft. részére.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2018. november 16-án értékesítette a Pharmapolis Tudományos Park Kft.-ben meglévő üzletrészeit 100%-át. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2018. november 28-án értékesítette a Debreceeni Vízmű Zrt. 15 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 6 kistélepi önkormányzat részére, akik ennek fejében a víziközmű szolgáltatásuk ellátását pályázatás nélkül a Debreceeni Vízmű Zrt.-re bízhatták. 2019. január 01-től.

2019. március 1-jei hatállyal az AIRPORT-DEBRECEN Kft. neve megváltozott, az új név: DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft. A Főnix Irodaház Kft. 2019. március 18-tól Debreceni Ipari Centrum Kft. néven működik tovább. A Debreceni Vízmű Zrt.-nek a DEVIZÉP Kft.-ben fennálló tulajdoni hányada 2019. április 26-án üzletrész vásárlással 90%-ra módosult.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. a 2020. december 10-én kelt részvény adásvételi szerződéssel a DMJV Önkormányzatától megvásárolta a DVSC FUTBALL Zrt. 20 db 10.000 Ft névértékű részvényét, ezzel a DVSC FUTBALL Zrt.-ben 0,43% részesedést szerzett.

A Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2021. január 1-től Aquaticum Debrecen Kft. néven működik tovább. A Cívisvíz Kft.-nél és a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-nél 2021. évben a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Igazgatóságának döntései alapján végelszámolási eljárás indult meg, amely a Cívisvíz Kft.-nél 2021. december 31-én, illetve jelenleg is még folyamatban van. A Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. végelszámolása 2021. december 31-én véget ért azzal, hogy a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Igazgatóság a Kft. fennmaradásáról, működésének folytatásáról döntött. A DKV Zrt. 2021. szeptember 06-án értékesítette a Cívisbusz Kft.-ben meglévő 100%-os részesedésének az egészét.

A végelszámolásból kilépett Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 2022. január 01-től Cívis Lakóparkfejlesztő Kft. néven folytatja tevékenységét. 2022. január 28-án megalakult a Tócsóvölgy Kft., amely a Debreceni Ipari Centrum Kft. 100%-os tulajdonában van.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. társaságainak 2022. december 31-ei befektetett pénzügyi eszközként nyilvántartott tartós részesedéseinek jegyzett tőkéjét és a tulajdonos Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.-nél nyilvántartott könyvszerinti értékeit (apportérték, vásárlási ár, alapításkori pénzbeli hozzájárulás adatai korrigálva az időközi átalakulásokkal, tőkeemelésekkel, értékvesztések elszámolásával, tőkeleszállításokkal és értékesítésekkel) az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Cégnév	Jegyzett tőke (E Ft)	Részesedés nyilvántartási értéke (E Ft)
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	1.303.000	8.861.075
Debreceeni Vízmű Zrt.	2.891.000	4.206.818
Cívis Ház Zrt.	2.553.203	4.864.488
DKV Zrt.	500.000	506.993
Aquaticum Debrecen Kft.	598.825	381.727
Médiacentrum Debrecen Kft.	106.900	55.600
DV Info Kft.	13.100	10.200
<b>Összesen (apportált társaságok)</b>	<b>7.966.028</b>	<b>18.886.901</b>
AIRPORT-DEBRECEN Kft.	152.000	365.013
A.K.S.D. Kft.	340.000	1.773.363
DVSC Futball Zrt	46.000	1.372
<b>Összesen (vásárolt társaságokbani részesedés)</b>	<b>538.000</b>	<b>2.139.748</b>
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	980.401	98.040
Arbo-Invest Zrt.	94.600	750
Pharmapolis Klaszter Kft.	10.000	2.250
<b>Összesen (pénzbeli hozzájárulás útján szerzett)</b>	<b>1.085.001</b>	<b>101.040</b>
DV Parking Kft.	3.000	100.857
Debreceeni Ipari Centrum Kft.	10.000	937.481
<b>Összesen (átalakulás útján szerzett)</b>	<b>13.000</b>	<b>1.038.338</b>
<b>Részesedések mindösszesen:</b>	<b>9.589.029</b>	<b>22.166.027</b>

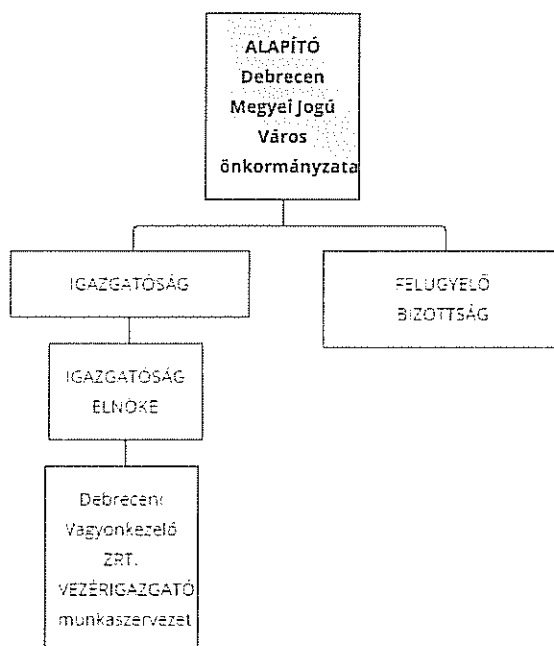
A Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értéke 2021. évhez képest 7.661 E Ft összegű növekedésének oka: A 2022. évi devizás tételek év végi értékelése okán az Aqua Nova Hargita Kft. részesedésének ártértékelése miatt 7.661 E Ft árfolyam nyereség került elszámolásra, így a Kft.-ben meglévő részesedés értéke az előző évhez képest az árfolyamnyereséggel megnövelt értékben, 98.040 E Ft összegben kerül kimutatásra a tárgyévi beszámolóban.

#### 1.4 A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. munkaszervezete, irányítása

A következő ábrák mutatják be a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. hatályos irányítási struktúráját és munkaszervezetét.

A munkaszervezet 2013. évben az SZMSZ módosításával összhangban változott meg, tekintettel arra, hogy a tulajdonos 2013. július 2-ai hatálybalépéssel szétválasztotta az elnök-igazgatói státuszt, létrehozta a vezérigazgatói munkakört és megszüntette a stratégiai igazgatói munkakört. 2016. április 1-jei hatállyal a gazdasági igazgató mellett létrehozásra került a műszaki igazgatói munkakör. 2017. augusztus 31-étől a munkaszervezetet vezérigazgató irányítja. 2017. szeptember 1. napjával a munkaszervezet a humánerőforrás igazgatósággal és a jogi igazgatósággal egészült ki, ez utóbbi 2021. február 8-ával megszüntetésre került.

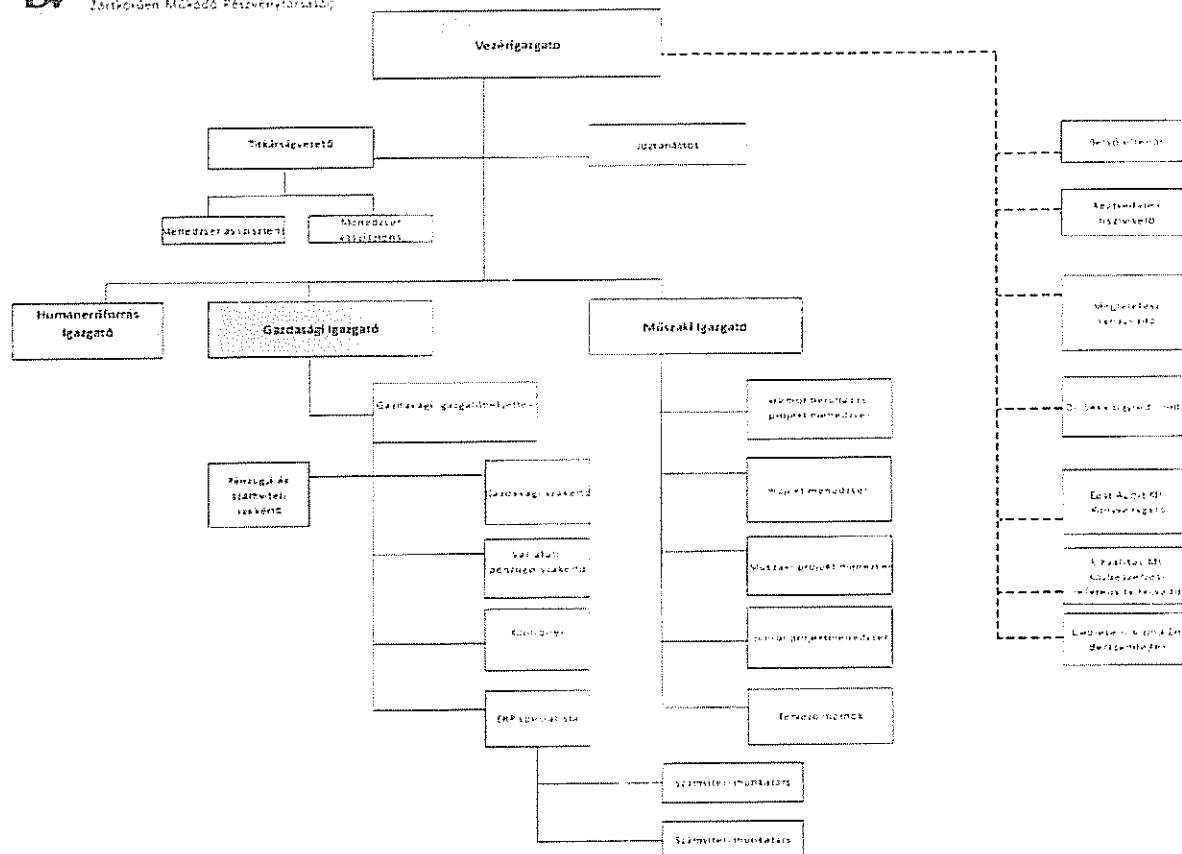
## A Debreceeni Vagyongkezelő Zrt. érvényes irányítási struktúrája





## A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. érvényes munkaszervezete

**DV** Debreceeni Vagyonkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



## 1.5 A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai foglalkoztatás politikája

A sikeresen működő vállalatok egyik alappillére az ember, az eredményes működés nagymértékben köszönhető az alkalmazottaknak, azok munkához, vállalatához való hozzáállásának.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.-t és tagvállalatait az elmúlt évben az orosz-ukrán háború okozta gazdasági- és energiaválság a munkaerő megszerzése és megtartása szempontjából is újabb kihívások elé helyezte. A szakképzett munkaerő megszerzésére és a munkaerő megtartására ezért különböző, új intézkedések bevezetésével 2022. évben kiemelt figyelmet fordított a cégcsoport.

Az elszállt infláció munkavállalókat ért hatásai – a piachoz igazodva – egy erőteljesebb béremeléssel és a bérpolitika átstrukturálásával kezeltük. Bevezetésre került a TÉR (teljesítmény értékelési rendszer), amely transzparenssebbé teszi a mérhetőséget, a dolgozó munkájának értékelését és annak jutalmazását.

Debrecenben a szakmaspecifikus munkaerőhiány, illetve az újonnan betelepülő ipari cégek által generált szoros munkaerő verseny továbbra is fennáll, amely újabb toborzási eszközök használatát követeli meg tőlünk. Az cégcsoport korfája továbbra is magas, a nyugdíjba vonulók száma meghatározó. Elindult a HR Felhő projekt, amely digitalizált formában segíti a toborzási folyamatok hatékony kezelését, nyomon követését, tagvállalatok közötti információ cserét és tudásmegosztást.

A 2022-ben cégcsoportszintű elégedettségi felmérést végeztünk a dolgozók körében, amelynek eredménye kielégítő és az innen szerzett információkat, építő javaslatokat lehetőségeinknek megfelelően igyekszünk beépíteni a folyamatainkba és működésünkbe a munkaerő megtartás, elégedettség növelés céljából.

Elkezdődött a Kulcsemberek program kidolgozása, amelynek célja, hogy kiaknázzuk a cégcsoportban rejlő szinergiák erejét és a humánerőforrást. A legnagyobb potenciállal bíró munkatársak számára kínál majd fel fejlődési lehetőséget, erősítve motivációjukat, gazdagítva készségeiket, a vezetők számára pedig újabb eszközrendszert a kulcsemberek megtartásához.

2022-ben az energia költségek csökkentése miatt, továbbra is kiemelt figyelmet szentel a cégcsoport a hibrid munkavégzés körülményeinek fenntartására – ahol csak lehetséges, bevezetve az otthoni munkavégzés lehetőségét. Ezt a munkavégzési formát a jövőben a vállalatok többsége munkaerő megtartás céljából továbbra is fenn kívánja tartani.

## 2 A DV Zrt. és leányvállalatainak 2022. évi gazdálkodása

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosi funkciója ellátásához, saját tőkéjének védelme érdekében folyamatosan kontrolálnia kell a leányvállalataiban meglévő részesedései értékét, vagyis azt, hogy azok eredményesen gazdálkodnak-e, nem veszítenek-e vagyont.

Az 1-13. számú mellékletek táblázatai és grafikonjai segítségével mutatjuk be a cégcsoport részletezett és összesített pénzügyi teljesítmény mutatókat (eredmény és mérleg adatait).

### 2.1 Eredmény

A cégcsoport teljesítményéről a konszolidált beszámoló nyújt halmozódásoktól mentes képet. A 2022. évi konszolidált beszámolóban találhatóak a halmozódásoktól kiszűrt, a 2021. évi adatokkal összehasonlítható 2022. évi konszolidált eredményadataink.

#### A bázissal való összevetés:

A cégcsoport 2022. évi, halmozódásokat is tartalmazó **adózás előtti eredménye** 5.658.985 E Ft, amely 3.527.933 E Ft-tal magasabb az előző évi, 2.131.052 E Ft adózás előtti eredménytől.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi 3.832.453 E Ft adózás előtti eredménye 1.936.246 E Ft-tal magasabb a 2021. évinél, elsősorban az üzemi, üzleti tevékenység eredményének jelentős növekedése miatt.

A Debreceeni Vízmű Zrt. -341.908 E Ft adózás előtti eredménye 761.766 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél, ami az üzemi, üzleti tevékenység eredményének jelentős csökkenéséből adódik.

A Debreceeni Hőszolgáltató Zrt. adózás előtti eredménye 984.917 E Ft-tal magasabb az előző évi értéknél, amelynek fő oka az üzemi eredmény közel háromszorosára történt növekedése volt.

A Cívis Ház Zrt. adózás előtti eredménye 268.665 E Ft-tal magasabb az előző évinél, amelynek fő oka az üzemi tevékenység eredményének növekedésében keresendő.

Az Aquaticum Debrecen Kft. adózás előtti eredménye 389.036 E Ft-tal magasabb 2021. évinél, amely az értékesítési árbevétel jelentős növekedésének tudható be.

A Médiacentrum Debrecen Kft. előző évhez viszonyított adózás előtti eredménye (vesztesége) 50.376 E Ft-tal romlott.

A DV Info Kft. adózás előtti eredménye 12.689 E Ft-tal alacsonyabb, mint az előző évi. Az üzemi eredmény növekedése mellett a pénzügyi műveletek eredményének jelentős csökkenése okozta az eredményromlást.

A Debreceeni Ipari Centrum Kft. adózás előtti eredménye 227.964 E Ft-tal több, mint az előző évi. A jelentős változás fő oka pénzügyi műveletek eredményében keresendő.

A DKV Zrt. adózás előtti eredménye 272.258 E Ft-tal magasabb az előző évi eredményénél.

A DV Parking Kft. adózás előtti eredmény növekedése 230.360 E Ft, ami az értékesítés árbevételének növekedésével magyarázható.

A „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. adózás előtti eredmény (veszteség) romlása 12.569 E Ft.

A Forest Offices Debrecen Kft. adózás előtti eredménye 55.886 E Ft-tal volt kedvezőbb 2022-ben az előző évinél.

## Terv – Tény eltérések

A cégcsoport 2022. évi adózás előtti eredménye 3.141.040 E Ft-tal haladta meg az éves tervet.

A 2022. évi adózás előtti eredmény tervét túlteljesítette:

- DV Zrt. (+714.014 E Ft),
- Cívis Ház Zrt. (+205.961 E Ft),
- Debreceeni Vízmű Zrt. (+552.268 E Ft),
- Aquaticum Debrecen Kft. (+518.487 E Ft),
- DV Parking Kft. (+96.369 E Ft),
- Debreceeni Hőszolgáltató Zrt. (+1.230.030 E Ft),
- Debreceeni Ipari Centrum Kft. (+61.102 E Ft),
- Forest Offices Debrecen Kft (+3.543 E Ft)

A 2022. évi adózás előtti eredmény tervétől elmaradt:

- Médiacentrum Debrecen Kft. (-37.895 E Ft),
- DV Info Kft. (-20.742 E Ft),
- DKV Zrt (-169.393 E Ft),
- „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (-12.704 E Ft)

## Összesített eredmény adatok:

A cégcsoport 2022. évi halmazódásokat is tartalmazó **Üzemi (üzleti) tevékenységének az eredménye** 4.995.203 E Ft, amely 4.520.545 E Ft-tal magasabb a 2021. évi üzemi eredményénél.

Előző évhez képest nőtt a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. (2.316.656 E Ft), Cívis Ház Zrt. (273.880 E Ft), a DKV Zrt. (1.675.002 E Ft), az Aquaticum Debrecen Kft. (661.060 E Ft) a DV Parking Kft. (213.097 E Ft), a Debreceeni Ipari Centrum Kft. (19.361 E Ft), a Debreceeni Hőszolgáltató Zrt. (+591.223 E Ft), a DV Info Kft. (+33.343 E Ft), valamint a Forest Offices Kft. (107.481 E Ft) üzemi eredménye.

Előző évhez képest csökkent, a Médiacentrum Debrecen Kft. (-39.373 E Ft), a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (-6.181 E Ft), és a Debreceeni Vízmű Zrt. (-1.324.998 E Ft) üzemi eredménye.

A cégcsoport 2022. évi üzemi (üzleti) tevékenységének az eredménye 3.243.931 E Ft-tal kedvezőbb a tervnél.

A tervnél magasabb üzemi eredményt ért el a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. (698.618 E Ft), Cívis Ház Zrt. (192.709 E Ft), a DKV Zrt. (666.214 E Ft), az Aquaticum Debrecen Kft. (668.512 E Ft), a DV Parking Kft. (85.274 E Ft), a Debreceeni Ipari Centrum Kft. (17.105 E Ft), a Debreceeni Hőszolgáltató Zrt. (+926.139 E Ft), a DV Info Kft. (+26.162 E Ft), a Debreceeni Vízmű Zrt. (+3.285 E Ft).

A tervnél alacsonyabb üzemi eredményt ért el a Médiacentrum Debrecen Kft. (-32.448 E Ft) a Forest Offices Kft. (-1.355 E Ft), és a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (-6.284 E Ft).

2022. évben az **értékesítés nettó árbevétele** 15.764.432 E Ft-tal nőtt az előző évhez képest.

Árbevétel csökkenés a Forest Offices Debrecen Kft.-nél (-1.191.524 E Ft) történt.

A DKV Zrt.-nél (821.370), a DV Parking Kft.-nél (401.063 E Ft), az Aquaticum Debrecen Kft.-nél (1.895.029 E Ft), a Cívis Ház Zrt.-nél (448.716 E Ft), a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.-nél (8.209.322 E Ft) a, a Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.-nél (3.757.186 E Ft), a Debreceeni Vízmű Zrt.-nél (1.110.191 E Ft), a DV Info Kft.-nél (179.383 E Ft), a Médiacentrum Debrecen Kft.-nél (99.533 E Ft), a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.-nél (4.232 E Ft), valamint a Debreceeni

Ipari Centrum Kft.-nél (29.931 E Ft) egyaránt növekedett az értékesítés nettó árbevétele a 2021. évihez képest.

Az **egyéb bevételek** összege 2022. évben 29.712.633 E Ft, mely 19.176.345 E Ft-tal magasabb az előző évinél.

Egyéb bevétel csökkenés a következő cégeknél történt 2022-ben:

Aquaticum Debrecen Kft (84.610 E Ft) Debreceni Ipari Centrum Kft. (6.295 E Ft) Forest Offices Debrecen Kft. (1.184.746 E Ft)

Az **anyagjellegű ráfordítások** összege 51.190.325 E Ft, mely 29.047.192 E Ft-tal magasabb az előző évinél.

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 12.195.018 E Ft, mely 2.169.527 E Ft-tal magasabb az előző évinél, az átlagos statisztikai létszám 106 fős növekedése mellett. A 2022. évben a személyi jellegű ráfordítások bázis évhez viszonyított emelkedését a béremelések okozták.

A cégcsoport **átlagos statisztikai állományi létszáma** 1.527 főről 1.633 főre nőtt.

Létszámnövekedés a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (+4 fő), a Debreceni Vízmű Zrt. (+89fő), a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. (+1 fő), a Cívis Ház Zrt (+1 fő), az Aquaticum Debrecen Kft (+7 fő), a DV Info Kft (+1 fő) a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (+1 fő), a DV Parking Kft. (+4 fő), és a Debreceni Ipari Centrum Kft (+1 fő) esetében valósult meg.

Létszámcsökkenés történt a következő vállalatoknál: DKV Zrt. (-3 fő), Forest Offices Kft. (-1 fő).

A vállalatcsoportból 16 tagvállalat a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint csoportképviselő vezetésével 2019.01.01-jével bejelentkezett a **csoportos társasági adó** hatálya alá. 2020. évben a Cívisvíz Kft. és a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. kilépett a csoportból, illetve a 2021. évben a Cívisbusz Kft sem tagja már a csoportnak. 2022.évben a törvény erejénél fogva a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. is kikerült a TAO csoportból, ugyanakkor a Cívis Lakóparkfejlesztő Kft új tagként csatlakozott a csoporthoz.

A csoportos társasági adóalany 2022. évre vonatkozóan az alábbi táblázat adatai szerinti 67.263 E Ft adómegettakarítást ért el.

Csoporttagok	2022. évi csoportos társasági adó	Egyedileg (csoporton kívül) számított adó	Adó megtakarítás
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	72 507	109 058	-36 551
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	79 185	119 103	-39 918
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0
Cívis Ház Zrt.	57 010	85 749	-28 739
DKV Zrt.	0	0	0
Aquaticum Debrecen Kft.	0	0	0
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	0	0
DV Info Kft.	278	418	-140
DV Parking Kft.	17 028	25 612	-8 584
Debreceni Ipari Centrum Kft.	3 991	6 003	-2 012
DEVIZÉP Kft.	1 077	1 619	-542
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	0	0	0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	261	393	-132
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>231 337</b>	<b>347 956</b>	<b>-116 619</b>

## 2.2 Az eredményességet befolyásoló elmúlt években bekövetkezett jelentősebb jogszabályi változások

A cégcsoportnak közszolgáltatást végző társaságait érintő több jelentős jogszabályi változás történt az utóbbi években.

### Debreceni Hőszolgáltató Zrt.

A távhőszolgáltatás vonatkozásában megszűnt az Önkormányzat árhatósági jogköre, a távhőszolgáltatónak értékesített távhő árát, valamint a lakossági felhasználóknak és a külön kezelt intézményeknek nyújtott távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági árát a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal javaslatának figyelembevételével a miniszter rendeletben állapítja meg.

A távhőszolgáltatónak értékesített távhő árát, a lakossági felhasználóknak és a külön kezelt intézményeknek nyújtott távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági árát, valamint a távhőszolgáltatási támogatást a MEKH javaslatának figyelembevételével a miniszter ITM rendeletben állapítja meg (a többször módosított 2005. évi XIII. törvény a távhőszolgáltatásról, a többször módosított 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatás díjáról, a többször módosított 51/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatási támogatásról).

A távhőszolgáltatás ÁFA kulcsa 2010. január 15-étől 18%-ról 5%-ra mérséklődött.

A távhőfelhasználás szociális támogatási rendszere 2011. szeptember 1-jétől megszűnt, illetve átalakult lakásfenntartási támogatássá.

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok számára jogszabály eddig nem írta elő belső kontrollrendszer kialakításának és működtetésének kötelezettségét, azonban az általuk kezelt nemzeti vagyon és a felhasznált közpénzek miatt ez indokolt. E hiány megszüntetése érdekében 2020. január 1-jétől módosult a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Takarékostv.) és kiegészült a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszerére vonatkozó szabályokkal. A Takarékostv. végrehajtási rendeleteként szintén 2020. január 1-jével hatályba lépett a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Gtbrk.), amely a részletszabályokat tartalmazza.

### Debreceni Vízmű Zrt.

A víziközmű szektorra vonatkozóan 2011. év végétől hatályba lépett a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) és a 2013. év elején megjelent a Vksztv. egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.). A Vksztv. és a Vhr. a víziközmű-szolgáltatás terén új, részletes feltétel- és követelményrendszert ír elő. 2012. évtől a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) látja el a törvényben meghatározott hatósági feladatokat. A víziközművekkel kapcsolatos feladat- és hatáskörök a víziközmű-szolgáltatási törvényben szabályozottak szerint oszlik meg a MEKH és a Fogyasztóvédelmi hatóság között. A Fogyasztóvédelmi hatóság eljárásáról a fogyasztóvédelemről szóló törvény rendelkezik, mely a víziközmű-szolgáltatás körében a lakossági felhasználókkal szembeni szabályok megsértése eseteire vonatkozik (elszámolás, számlázás, díjfizetés, víziközmű-szolgáltatás korlátozása vagy felfüggesztése tárgykörökben).

A Debreceeni Vízmű Zrt. a víziközmű-szolgáltatás törvényi feltételeinek megfelelt, 2013-ban az elsők között megkapta a működési engedélyét. Az engedély kizárólagos jogot biztosít és kötelezettséget jelent víziközmű-szolgáltatás nyújtására az engedélyben meghatározott ellátási területen. A működési engedély szerinti víziközmű-rendszerek egyértelműen és beazonosíthatóan lehatárolták.

### Rezsicsökkentés

A rezsicsökkentés végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény alapján a 2013. július 1-jét követő időszakban teljesített lakossági víziközmű-szolgáltatás egységei nem haladhatják meg a 2013. január 31-én alkalmazott díjtételek 90%-át.

### Közművagyon átadás

A víziközmű-szolgáltatási törvény és a kormányrendelet előírásának megfelelően a DMJV Önkormányzat Közgyűlésének elfogadását követően a Debreceeni Vízmű Zrt. és a DMJV Önkormányzata megkötötte a megállapodást a közművagyon tulajdonjogának térítésmentes átadásáról a Vksztv. 79. § (2) alapján. A rendszerfüggetlen vízközmű-elem tulajdonjoga nem változott, az üzemeltető tulajdonában maradt a működtető vagyonnal együtt. A közművagyon átadása 2013. október 31-én megtörtént. A közműátadás miatt kivezetett eszközök könyv szerinti értéke 22 751,5 MFt (ágazatonkénti bontása: ivóvíz-ágazat 10.776,3 MFt, a szennyvíz-ágazat 11.975,2 MFt, ebből ISPA tervek 93,1 MFt). A közmű vagyon átadás miatt feloldott halasztott bevétel 1 708,5 MFt (ebből: ivóvíz-ágazat 723,1 MFt, a szennyvíz-ágazat 985,4 MFt) a térítésmentes és támogatásból megvalósított eszközök elhatárolt, halasztott bevételként nyilvántartott értéke.

### Vagyongkezelési szerződés

A Debreceeni Vízmű Zrt. vagyonából kikerült, a város tulajdonába térítésmentesen átadott víziközművek üzemeltetésére Vagyongkezelő Szerződést kötött Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Debreceeni Vízmű Zrt. 2013. november 1-től hatályosan.

### ISPA projekt keretében létrejött eszközök üzemeltetése

Debrecen és térsége szennyvíz-elvezetésének és szennyvíz-tisztításának fejlesztése érdekében Debrecen város négy környező településsel indított, ISPA EU Előcsatlakozási Alapból támogatott projekt általános célja volt Debrecen és agglomerációjának felszíni és felszín alatti vízforrásainak védelme a csatornahálózat bővítésén és a szennyvíztelep hatékonyságának növelésén keresztül.

Az ISPA projekt során létrejött, a DMJV Önkormányzat tulajdonában lévő víziközmű vagyon üzemeltetését a tulajdonos üzemeltetési szerződés keretében átadta a Debreceeni Vízmű Zrt. részére. Az üzemeltető az e vagyoni körbe tartozó vízközmű rendszerek működtetésével gondoskodik a szennyvízelvezetési szolgáltatás folyamatos teljesítéséről (a településen keletkező szennyvizek szennyvízelvezető művel történő elvezetéséről és a szennyvíztisztító telepen történő tisztításáról). Az üzemeltetett eszközök bekerülési értéke összesen 22.317,1 M Ft volt.

### Térségi települések üzemeltetési és vagyongkezelési szerződésai

2015. április 1-től jelentős változás következett be a Debreceeni Vízmű Zrt. működési területén. 22 település ivóvíz-szolgáltatásának átvételére került sor a végelszámolás alá került korábbi szolgáltató Hajdú-Bihari Önkormányzatok Vízmű Zrt.-től (Ártánd, Bedő, Berekböszörmény, Biharkeresztes, Bihartorda, Bojt, Ebes, Esztár, Hajdúbagos, Hajdúsámson, Hencida, Körösszakál, Körösszegapáti, Magyarhomorog, Mezősas, Mikepércs, Monostorpályi, Nagykereki, Pocsaj, Sáránd, Szentpéterszeg, Told). Ezzel egy időben került sor az ISPA projektben Debrecenhez kapcsolódó 4 agglomerációs település (Hajdúsámson, Mikepércs,

Sáránd, Ebes) szennyvízszolgáltatásának átvételére is. 2015. november 1-től újabb 4 település (Pocsaj, Esztár, Hajdúbagosa, Monostorpályi) szennyvízszolgáltatásának ellátására kötöttek szerződést. A településekkel az üzemeltetési vagy a vagyongkezelési szerződések megkötésére kerültek, melyeket a MEKH engedélyezett:

- közműves ivóvízellátás vonatkozásában 20 településsel bérleti-üzemeltetési szerződés, 2 település (Monostorpályi és Szentpéterszeg) esetében pedig vagyongkezelési szerződés,
- közműves szennyvízelvezetés- és tisztítás tekintetében 4 településsel (Ebes, Hajdúsámson, Mikepércs és Sáránd) bérleti-üzemeltetési szerződés jött létre.

Az újonnan átvett települések közül 2015. november 1-től a Debreceeni Vízmű Zrt. látja el Pocsaj-Esztár szennyvízelvezetés és tisztítás, valamint Monostorpályi, illetve Hajdúbagosa szennyvízelvezetés szolgáltatási tevékenységét is, bérleti-üzemeltetési szerződés alapján.

A Debreceeni Vízmű Zrt. szolgáltatási területe 2017. január 1-jétől további víziközmű-rendszerekkel bővül, melyek az alábbiak:

- Derecske: ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Hajdúszovát: ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Hosszúpályi (és Hosszúpályi-Sóstó): ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Létavértes (és Létavértes-Cserekert): ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Konyár: ivóvíz szolgáltatás,
- Kokad: ivóvíz szolgáltatás,
- Kismarja: ivóvíz szolgáltatás,
- Tépe: ivóvíz szolgáltatás.

2018-ban további 6 település fejezte ki részvényvásárlással azt a szándékát, hogy 2019. január 1-től a Debreceeni Vízmű Zrt. által kívánja víziközműveit üzemeltetni. Ezek a települések: Bagamér, Fülöp, Nyírábrány, Nyíradony, Nyírmártonfalva és Vámospercs. A társaság valamennyi településen ivóvíz és szennyvízszolgáltatását is vállalja.

2020. december 1. napjától a Debreceeni Vízmű Zrt. látja el Konyár településen a szennyvízelvezetési és tisztítási tevékenységet is, melyről szóló közüzemi szerződést 2019. november 21-én írták alá a felek.

A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal 2021. decemberében határozataival a Debreceeni Vízmű Zrt.-t közérdekű üzemeltetőnek jelölte ki Berettyóújfalu város, Földes nagyközség és Hajdúszoboszló város víz- és csatorna közmű szolgáltatása érdekében 2022. január 1. – 2022. december 31. időszakra vonatkozóan.

### **Cívis Ház Zrt.**

A 19/2012. (VII. 20.) NGM rendelete - a gáz csatlakozó vezetékek és felhasználó berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálatáról - nagy számban érinti az önkormányzati tulajdonú bérházakat és a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő bérbe adott helyiségeket.

A pandémiával összefüggésben az alábbi törvények és rendeletek érintették a társaságot:

- A 2021. évi XCIX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő szabályokról
- A Covid-19 pandémiás veszélyhelyzetre vonatkozóan kihirdetett 40-41./2020. (III.11), 46/2020. (III.16.), 431/2020. (IX.18.), 484/2020. (XI.10.), 569/2020. (XII.9.) Korm.rendeletek
- 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről
- 603/2020. (XII.18.) Korm.rendelet a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről



- 609/2020 (XII.18.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról
- A bérletidő-fizetési mentességről szóló 52/2021.(II.09.) Korm.rendelet és az azt módosító 105/2021. (III.05.) Korm.rendelet
- A 6/2021. (II.26.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről

## 2.3 Beruházások

A 2022. évi beruházások összege a cégcsoportban 5.350.442 E Ft, melyből 3.445.065 E Ft volt a saját forrású, ehhez 84.234 E Ft önkormányzati és 1.628.295 E Ft állami támogatás társult. Az egyéb források összege 171.654 E Ft.

A Debreceeni Vízmű Zrt. a 2022. évi beruházásra-, felújításra és a karbantartásra rendelkezésre álló összegek felhasználásánál a vízszolgáltatás, a szennyvízelvezetés-, tisztítás üzembiztonságát, a szolgáltatások színvonalának emelését és a vízminőség javítását szolgáló fejlesztések voltak előtérben, összesen 1.271 M Ft összegben.

A Debreceeni Hőszolgáltató Zrt. 2022. évi beruházásainak fő elemei az újabb társasházak, közületi fogyasztók, intézmények, irodaházak távhőszolgáltatásba történő bekapcsolása volt.

Az Aquaticum Debrecen Kft. 2022. évben 383,8 M Ft összegben hajtott végre beruházásokat. A beruházások döntően a megfelelő üzembiztonság, a megfelelő, magas színvonalú szolgáltatások, valamint költségmegtakarítások érdekében valósultak meg.

A Cívis Ház Zrt. 2022. évi 285 M Ft beruházási összegéből a jelentős tételek: a Simonffy u. 2. szám II. emeleti helyiségek rekonstrukciós munkái 23 M Ft-ért, a Böszörményi út 68. szám alatti családok átmeneti otthonának bővítése 51 M Ft összege, a Kálvin tér 11. szám alatti Új Városháza hűtő-fűtő központi berendezései cseréjének 29 M Ft kiadása; a Piac u. 70-72 szám alatti üzlet homlokzati nyílászárónak cseréje 27 M Ft összege, az Erzsébet u. 7. szám alatti telekvásárlás 55 M Ft-ért, valamint új vállalatirányítási rendszer bevezetési díj első részlete 44 M Ft

A DKV Zrt. 2022. évben 2.752 M Ft összeget fordított beruházásra, melyből a legjelentősebbek az 1-es villamos vonal pályaszakaszainak korszerűsítése (198 M Ft), illetve a Zöld Busz Projekt (2.410 M Ft) voltak.

A DV Info Kft. 2022. évi beruházásaiból jelentősebb összeget eszközök beszerzésére fordított.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. optikai hálózat építésre 23 M Ft-ot, tehergépkocsi beszerzésre 10 M Ft-ot, fordított a 2022. évben.

## 2.4 Finanszírozás rendszer, pénzügyi helyzet

### 2.4.1 A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások

A cégcsoport 2007. augusztus 10-én a korábbi forint alapú cash-pool rendszerről egy új finanszírozási rendszerre tért át. Az Igazgatóság döntése alapján tárgyalásos közbeszerzési eljárást folytattunk le a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és a tagvállalatok számlavezető bankjával, az OTP Bank Nyrt.-vel.

A közbeszerzési eljárás célja az volt, hogy:

1. A korábbinál kedvezőbb kamatkondíciókat érjünk el.
2. A hitelkeret nagysága elégítse ki a cégcsoport finanszírozási igényét.
3. A hitel devizaneme változtatható legyen.
4. A cégcsoport meglévő pénzeszköz állománya minden esetben a fennálló hitel állományát csökkentse, folyószámla pénz ne maradjon a számlán a nap végén.

A tárgyalások eredményeképpen az alábbi konstrukció alakult ki:

Az OTP Bank Nyrt. 10,3 Mrd forintos folyószámla keretet nyitott meg a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. számára. A folyószámla hitel HUF-ban, illetve CHF, EUR és USD-ben vehető igénybe. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. részére megállapított folyószámla hitel keret terhére a tagvállalatok beruházási hitelei visszafizetésre kerültek.

2008. novemberben módosításra került az OTP Bank Nyrt.-vel megkötött Folyószámlahitel szerződés. A módosítás értelmében a bank 13,7 Mrd Ft éven túli lejáratú folyószámla hitelkeretet állapított meg, fixálva a deviza és a HUF technikai alkeretek nagyságát. A szerződés módosítás értelmében, a hatályba lépést követően csak EUR illetve HUF devizanemekre volt lehetséges konvertálást végrehajtani.

2010. június 29-én ismét módosításra került az OTP Bank Nyrt.-vel megkötött Folyószámlahitel szerződés. A módosítás értelmében további, cash-pool-on kívüli 1,5 Mrd Ft összegű, éven túli folyószámla hitelkeretet biztosít a pénzügyi intézet a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. részére. E keret terhére 2010-2015. év során nem történt hitelfolyósítás.

2011. évben újabb szerződésmódosításra került sor. Az OTP Bank Nyrt.-vel kötött megállapodás alapján, 2011. december 1. napjától kezdődően a cégcsoport forint cash-pool rendszere együttes (cégcsoport szintű) fedezet vizsgálat alapján működik. Ez azt jelenti, hogy a korábbi, tagvállalatokra lebontott hitelkeretek eltörlésre kerültek, a pénzügyi intézet a cégcsoport egészét vizsgálja, hogy a szerződésben rögzített hitelkeret nem kerül-e átlépésre. Az új rendszerből adódóan, miszerint a tagvállalatok a cégcsoport rendelkezésére álló valamennyi forrást használhatják, szükségessé vált a tagvállalati utalások teljes kontroljának megvalósítása. Ez megtörtént, az aláírási jogosultságok átszervezésével. Az új rendszer működtetése részletes szabályait elnök-igazgatói utasításban rögzítettük.

2015. évben, a Folyószámlahitel Szerződés 13. sz. módosításával az OTP Bank Nyrt. a 13,7 Mrd Ft hitelkeret rendelkezésre tartását 2018. augusztus 1-éig meghosszabbította, ugyanakkor a 2010. évtől érvényes, cash-pool-on kívüli 1,5 Mrd Ft hitelkeret biztosítása kikerült a szerződésből. Ezen szerződésmódosítással egyidejűleg létrejött a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között az a kölcsönszerződés, amely 3 Mrd Ft éven túli lejáratú, beruházási célú kölcsönt biztosít a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. részére. Ezen szerződés alapján 2015-2016. évben nem történt kölcsönlehívás, lehívás 2017-2018. években történt.

2018. év folyamán a vállalatcsoport hosszú távú finanszírozása érdekében kezdeményeztük a cash-pool szolgáltatással működtetett folyószámlahitel szerződésünk megújítását újabb 3 évre. A hitel és járulékaik biztosítékaiként továbbra is a jelenleg érvényes hitelszerződésünk szerint ingatlan jelzálogjogokat, a Debreceeni Hőszolgáltató Zrt. és a Debreceeni Vízmű Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számláira befolyó csoportos lakossági szolgáltatási díjak összegének az OTP Bank Nyrt. javára történő engedményezését és a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. többségi tulajdonában lévő tagvállalatok egyetemleges készfizető kezességét ajánlottuk fel.

A korábban még érvényben lévő szerződéstől eltérően azt kérte a pénzügyintézet a társaság, hogy a DKV Zrt. finanszírozása különüljön el a vállalatcsoport többi tagjának a finanszírozásától. Az elkülönítést a DKV Zrt., valamint a DMJV Önkormányzata között fennálló közszolgáltatási jogviszonyra tekintettel, az e jogviszonyt leíró közszolgáltatási szerződésben foglalt kompenzáció intézménye indokolja, a szerződő felek részére nyújtandó információk körének bővítése révén. A DKV Zrt. elkülönült külső finanszírozása úgy valósult meg, hogy 10 Mrd Ft összegű forgóeszköz hitelkeret biztosítására került sor OTP Bank Nyrt. által, melyből a DKV Zrt. előbb lehívta a hitelszerződés megkötésekor fennálló teljes cash-pool-on belüli banki és vállalatcsoporton belüli kötelezettsége összegét, majd ezt követően havonta hívja le a további finanszírozásához a likviditási terve szerint szükséges összegeket. A DKV Zrt. ezen hitelkerete a cash-pool rendszeren kívüli, ez a hitelkeret a jelenlegi likviditási terv szerint, adóssághoz nem kapcsolódik, 2019. júliusig tudta a közlekedési vállalatot finanszírozni. A vállalatcsoporton belüli belső cash-pool finanszírozásra csak ezt követően volt szükség. A DKV Zrt. ezen forgóeszköz hitelkerete mellett a vállalatcsoport cash-pool rendszerében a belső finanszírozást kiegészítendő 3,7 Mrd Ft folyószámla hitelkeret maradt, ennyire van szüksége a cégcsoportnak.

Ezen változtatások kezelésére az alábbi szerződések jöttek létre:

- A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 3,7 Mrd Ft összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelszerződést kötött.
- A DKV Zrt., mint ügyfél és a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt., mint adóstárs az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 10 Mrd Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú, éven túli lejáratú kölcsönszerződést kötöttek.

A szerződéskötéseket megelőzően a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.-nek és a DKV Zrt.-nek a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény, valamint az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 3353/2011. (XII.30.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően, azoknak eleget téve, a finanszírozási szerződések aláírását megelőzően, azok létrejöttének elengedhetetlen feltételeként, kérelmet kellett benyújtania a szerződések kormányzati engedélyezése érdekében. A Kormány az 1813/2018. (XII.23.) számú határozatával engedélyezte az ügyletek megkötését. 2018. évben még egy jelentős, szintén az előző bekezdésben hivatkozott jogszabályok hatálya alá tartozó szerződésmódosításra került sor.

A 2020. évi LVIII. törvény alapján az adósok fizetési kötelezettségeik teljesítésére fizetési haladékot kaptak (törlesztési moratórium) 2020.12.31-ig (moratórium 1), melynek lehetőségével élt a vállalatcsoport. A törlesztési moratórium ideje alatt nincs tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettség a 2020. március 18. napján fennálló szerződések után.

A 2020. évi CVII. törvény alapján 2021.01.01-én új törlesztési moratórium igénybevétele nyílt lehetőség, amely alapján az adósok fizetési kötelezettségeik teljesítésére 2021. június 30-ig meghosszabbítottan kaptak fizetési haladékot (moratórium 2). Aki 2020.12.31-én élt a törlesztési moratórium 1 lehetőségével, annak külön teendő nélkül a Bank biztosította, hogy részt vegyen a törlesztési moratórium 2-ben is. Ugyanakkor az adósoknak megvan a joga, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsenek.

A vállalatcsoport 2020. évben élt a hitelmoratórium lehetőségével, de Debreceni Vagyonkezelő Igazgatóságának a 65/2021 (03.12.) számú határozata alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és konszolidációba bevont tagvállalatai a 2021. évre már nem vették igénybe a törlesztési moratóriumot – tekintettel a 2021. év végén lejáró hitelszerződések megújítására, az új szerződésekben a kedvező banki kondíciók megtartása érdekében.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2015. december 22-én 3 Mrd Ft beruházási típusú éven túli lejáratú kölcsönszerződést (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) kötött az OTP Bank Nyrt.-vel a Déli Ipari Terület fejlesztésének finanszírozása céljából. A Kölcsönszerződést a felek az alábbiak szerint módosították:

- 1. számú módosítás 2016. augusztus 10. napján;
- 2. számú módosítás 2016. december 23. napján;
- 3. számú módosítás 2017. december 19. napján;
- 4. számú módosítás 2018. szeptember 27. napján;
- 5. számú módosítás 2018. november 5. napján;
- 6. számú módosítás 2019. május 25. napján.
- 7. számú módosítás 2021. május 06. napján

Az 5. számú kölcsönszerződés módosításban megváltoztatásra került a hitel célja, amely szerződéses fejezet kiegészült a Hotel Lycium és a hozzá kapcsolódó 120 db parkoló megvásárlásának finanszírozásával. Az 1-4. és 6.sz. módosítások nem, azonban az 5. sz. módosítás kormányzati engedélyköteles volt. Az engedélyezésre vonatkozó kérelem benyújtásra került, amely alapján a Kormány az 1474/2018.(IX.27.) számú határozatával engedélyezte a beruházási kölcsön szerződés módosításban foglalt hitelcél módosítását.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december hó 30. napján létrejött, Folyószámlahitel szerződés szerint az OTP Bank Nyrt. 3.700.000 E Ft-nak megfelelő összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelkeretet biztosít. Ezen folyószámlahitel és költségei visszafizetésére a társaság készfizető kezességvállalást tett.

A DKV Zrt., mint Ügyfél és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint Adóstárs, valamint az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30. napján létrejött Kölcsönszerződések szerint az OTP Bank Nyrt. 10.000.000 E Ft, valamint 8.000.000 E Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú éven túli lejáratú kölcsönt biztosít. Ezen kölcsön és költségei visszafizetésére a társaság készfizető kezességvállalást tett.

.

## 2.4.2 Pénzügyi helyzet

A cégcsoportban a cash-pool rendszeren kívüli pénzeszközök (bankbetétek, pénztár) állománya 2022. december 31-én 1.020.737 E Ft, ez 2021. év végén 223.250 E Ft volt, mely 797.487 E Ft növekedést jelent.

A forint cash-pool egyenlegünk 2022. december 31-én, cégcsoport szinten összességében pozitív volt, amelynek összege 2.222.828 E Ft volt, amely 2.636.688 E Ft-tal több a 2021. december 31-ei -413.860 E Ft-os egyenlegnél.

A cash-pool rendszertől elkülönítetten jelenik meg a DKV Zrt. OTP Bank Nyrt.-vel szemben 2022. december 31-én fennálló rulírozó folyószámla hiteltartozása 4.619.208 E Ft összege, a cégcsoport finanszírozási struktúrája és annak szerződéses feltételrendszere 2.4.1 pontban részletezett módon és időben történt átalakítása következtében.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. OTP Bank Nyrt.-vel megkötött, 3 Mrd Ft összegű beruházási kölcsönéből 2022. év végén 1.137.932 E Ft hosszúlejáratú és 413.793 E Ft rövidlejáratú, összesen 1.551.725 E Ft tartozás állt fenn.

A cégcsoport likviditási helyzetének (banki betétszámlák, pénztárak, Cash-pool hitelek, beruházási kölcsönök egyenlegének) alakulása:

adatok: E Ft

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás
Cash-pool egyenleg	-413 860	2 222 828	2 636 688
DKV Zrt. Rulírozó folyószámlahitel	-6 000 000	-4 619 208	1 380 792
OTP Beruházási kölcsön HUF	-1 965 518	-1 551 725	413 793
Bank betétek, pénztár, cash-pool-on kívül	223 250	1 020 737	797 487
<b>Összesen</b>	<b>-8 156 128</b>	<b>-2 927 368</b>	<b>5 228 760</b>

Összességében a cégcsoport likviditási helyzete az előző év végi állapothoz képest 5.228.760 E Ft-tal javult.

## 2.5 Önkormányzati támogatások és osztalék

A következő táblázat mutatja be a DMJV Önkormányzata által a tagvállalatoknak 1998-2022. években elszámolt működési támogatások és a kompenzáció jelentősebb összegeit, jól mutatja a városi költségvetés szerepvállalásának változását a cégcsoport finanszírozásában:

Tagvállalat	Önkormányzati működési támogatás /E Ft/							
	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.
DKV Debreceeni Közlekedési Zrt.	299 000	205 000	87 042	-	-	-	-	214 212
Kulturális és Fesztivalközp. Kft.	-	-	75 765	35 000	55 000	47 010	-	-
Debrecen Önkormányzat Lapkiadó Kft.	-	10 000	39 843	50 000	52 350	52 350	-	-
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	117 889	108 000	39 791	4 360	53 125	-	-	-
DV Info Kft. (DEVIK Kft.)	-	44 247	27 890	-	-	-	-	-
DIIP Kft.	-	3 500	2 487	-	-	-	-	-
AIRPORT-DEBRECEN Kft.	-	-	-	4 200	27 616	10 375	-	-
Debreceni Rendezvényesarnok Kft.	-	-	-	-	44 805	45 000	-	-
Debrecen Városi Televízió Kft.	-	-	-	-	-	88 000	-	-
<b>Összesen:</b>	<b>416 889</b>	<b>370 747</b>	<b>272 818</b>	<b>93 560</b>	<b>232 896</b>	<b>242 735</b>	<b>-</b>	<b>214 212</b>

Tagvállalat	2006.	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.
DKV Zrt.	101 705	207 000	187 000	187 000	400 000	480 000	511 761	2 138 000
AIRPORT-DEBRECEN Kft.	4 990	-	-	31 200	59 917	-	-	-
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft.	-	-	-	-	-	-	17 632	-
"Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kh. Kft.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen:</b>	<b>106 695</b>	<b>207 000</b>	<b>187 000</b>	<b>218 200</b>	<b>459 917</b>	<b>480 000</b>	<b>529 393</b>	<b>2 138 000</b>

Tagvállalat	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
DKV Zrt.	2 430 389	2 407 127	2 524 768	2 144 134	1 880 396	2 424 627	4 100 241	4 579 851
"Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kh. Kft.	500	40 000	50 000	50 000	50 000	45 000	55 018	50 800
<b>Összesen:</b>	<b>2 430 889</b>	<b>2 447 127</b>	<b>2 574 768</b>	<b>2 194 134</b>	<b>1 930 396</b>	<b>2 469 627</b>	<b>4 155 259</b>	<b>4 630 651</b>

Tagvállalat	2022.
DKV Zrt.	7 406 235
"Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kh. Kft.	50 000
<b>Összesen:</b>	<b>7 456 235</b>

Az Önkormányzat a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. megalakulását megelőzően a tulajdonában lévő vállalkozások széles körét részesítette működési támogatásban. A holding szervezet létrehozásával az is volt a tulajdonos szándéka, hogy ezt a szerepét csökkentse. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. megalakulásától, 2000. évtől kezdődően ez az önkormányzati támogatás fokozatosan csökkent. 2000-2003. években összesen 842 M Ft támogatást juttatott még az Önkormányzat a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. tagvállalatainak, azonban 2004. évben az Önkormányzat már nem folyósított támogatást a tagvállalatok részére.

2005-2012. években az Önkormányzat a központi normatív támogatás jogszabály által előírt önrészt folyósította a DKV Zrt. részére működési támogatásként. A táblázatban szerepel 2013-2021. évekre vonatkozóan a DKV Zrt. részére a közszolgáltatási szerződések módosításai alapján a bevétellel nem fedezett indokolt költségeinek a kompenzációs igénye, valamint a saját tőkére számított ésszerű nyereség összege is. Eddig a 2013-2016. évi kompenzáció lett ténylegesen pénzügyileg rendezve.

Az AIRPORT-DEBRECEN Kft. 2006. évben a repülőtéri fejlesztések beruházásként el nem számolható ráfordításaira, 2010. évben a működési költségek ellentételezésére kapott az Önkormányzattól támogatást. A Reptér Eszközkezelő Kft. is hasonló célra kapott 2012. évben működési támogatást. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2011. október 1-én adta el az AIRPORT-DEBRECEN Kft. többségi részesedését. A Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be.

A „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. 2015. évtől kap a bevétellel nem fedezett költségeire kompenzációt az Önkormányzattól a fennálló üzemeltetési szerződés alapján.

Az önkormányzati támogatásokkal szemben a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2005. évben a 2004. évi eredményből 499.997 E Ft, 2007. évben a 2006. évi eredményből 500.000 E Ft, 2008. évben a 2007. évi eredményből 500.000 E Ft osztalékot fizetett ki a tulajdonos DMJV Önkormányzata részére. A 2009. évi eredmény terhére 400.000 E Ft osztalékot került előírásra, melyből 300.000 E Ft-ot 2011. évben kapott meg az Önkormányzat, a fennmaradó 100.000 E Ft osztalék megfizetését 2013-ban teljesítettük. A 2012. évi eredmény terhére 2.320.000 E Ft osztalékot írt elő a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdonosa, 2014. évben ebből pénzügyileg 2.138.000 E Ft került rendezésre. A 2015. évi eredmény, valamint meglévő eredménytartalék terhére 1.874.714 E Ft osztalék előírására kerül sor, amely összeget, valamint a 2012. évről még pénzügyileg nem rendezett 182.000 E Ft osztalék összegét a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2016. év során megfizette a tulajdonos, DMJV Önkormányzata részére. A 2019. évi eredmény után a 1.350.000 E Ft osztalékot fizettünk 2020. évben. A 2020. évi eredmény után 1.000.000 E Ft osztalékot fizettünk meg 2021-ben, illetve a 2021. évi eredmény után szintén 1.000.000 E Ft került kifizetésre 2022. évben. A cégcsoport tehát amellet, hogy mindeddig biztosítani tudta pénzügyi egyensúlyát, 9.445 Mrd Ft osztalékot fizetett a tulajdonos Önkormányzat részére.

## 2.6 A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra

Az Egészségügyi Világszervezet (WHO) 2020. január 30-án hirdette ki a nemzetközi járványügyi rendkívüli szükséghelyzetet. Magyarország területére a Kormány 40/2020. (III.11) rendeletével hirdette ki a veszélyhelyzetet az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében.

A társaságot a vészhelyzet 2022. évben nem érintette.

## 2.7 Orosz, Ukrán háború miatt kialakult helyzet hatása a Társaságra

Az Oroszországi Föderáció 2022. február 24-én hadműveletet indított Ukrajna ellen, amelynek rövid távú, jelenleg érzékelhető – a Társaság szempontjából releváns - hatásai a következők:

Az orosz-ukrán konfliktus nyomán kialakult világgazdasági válság különösen az energia árak jelentős emelkedésében, a megugró inflációban, és a jelentősen emelkedő kamatokban volt tetten érhető, amelyek hatást gyakoroltak a Társaság gazdálkodására is.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága 316/2022 (09.23.) sz. határozata nyomán a Társaság megvizsgálta a költségcsökkentési lehetőségeit, és a következő intézkedéseket léptette életbe

- bérelt iroda terület csökkentése
- pénteki home office munkavégzés bevezetése a fűtési költségek csökkentése miatt

Értékelésünk alapján a beazonosított hatások nincsenek olyan mértékű negatív hatással a társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy bizonytalanná tenné a társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve az eszközök mérlegkészítéskor elvégzett értékelését.



### 3 A DV Zrt. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzete

#### 3.1 Vagyoni helyzet

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nél a 2000. évben végrehajtott tőkeemeléskor (az üzletrészek, részvények apportálásakor) a forrásoldalon megjelenő 16.294.125 E Ft alaptőkéből eszközoldalon 16.274.125 E Ft-ot tett ki a tíz leányvállalatában lévő 100%-os részesedése. A részesedések összege 2022. év végén, az 1.3. pontban részletesen bemutatva 22.167.971 E Ft.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek, mint nem nyereségorientált szolgáltatási centrumként működő társaságnak a gazdálkodása során az a stratégiai célja, hogy a tanácsadási tevékenységének az üzemi (üzleti) eredménye „0”-hoz közeli legyen, így saját tevékenysége a vagyontól közvetlenül nem változtatja meg. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tevékenységével közvetve tudja befolyásolni vagyona nagyságát: amennyiben tulajdonosi, vagyonkezelői, likviditás menedzselési funkcióit eredményesen látja el.

##### Tulajdonosi pótbefizetések

2012. évben 1.780.000 E Ft tulajdonosi pótbefizetést kaptak a veszteséges tevékenységű tagvállalatok 2011. és 2012. évi veszteségeik miatt saját tőkéjük pótlására a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-től:

Debreceni Gyógyfürdő Kft.	310.000 E Ft
DKV Zrt.	1.400.000 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	70.000 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1.780.000 E Ft</b>

2013. évben nem került sor pótbefizetésre, mivel annak mértékéről a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a tagvállalatok éves beszámolója elfogadását követően, 2014. évben döntött, az alábbiak szerint:

Debreceni Gyógyfürdő Kft.	533.000 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	139.000 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>672.000 E Ft</b>

A 2014. éves beszámoló elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2015. évben rendezett pótbefizetések összegei:

Debreceni Gyógyfürdő Kft.	225.000 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	135.000 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>360.000 E Ft</b>

A 2015. éves beszámoló elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2016. évben rendezett pótbefizetések összegei:

Debreceni Gyógyfürdő Kft.	912.700 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	172.100 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1.084.800 E Ft</b>

A 2016. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2017. évben rendezett pótbefizetés összege:

<b>Médiacentrum Debrecen Kft.</b>	<b>152.100 E Ft</b>
-----------------------------------	---------------------

A 2017. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2018. évben rendezett pótbefizetések összegei:

„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (a pótbefizetést a DKV Zrt. teljesítette)	5.100 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	128.700 E Ft
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft. (korábbi évek tökerendezése)	690 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>134.490 E Ft</b>

A 2018. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2019. évben rendezett pótbefizetés összege:

Debreceni Gyógyfürdő Kft.	281.890 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	165.650 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>447.540 E Ft</b>

A 2019. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2020. évben rendezendő pótbefizetés összege:

„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (a pótbefizetést a DKV Zrt. teljesítette)	11.000 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	174.000 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>185.000 E Ft</b>

A 2020. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2021. évben rendezendő pótbefizetés összege:

„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (a pótbefizetést a DKV Zrt. teljesítette)	15.080 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	173.660 E Ft
Aquaticum Debrecen Kft	467.650 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>656.390 E Ft</b>

A 2021. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2022. évben rendezendő pótbefizetés összege:

„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (a pótbefizetést a DKV Zrt. teljesítette)	31.980 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	158.910 E Ft
Aquaticum Debrecen Kft	547.680 E Ft
DKV Zrt.	269.120 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1.007.690 E Ft</b>

A 2022. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2023. évben rendezendő pótbefizetés összege:

„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (a pótbefizetést a DKV Zrt. teljesítette)	44.550 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	209.290 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>253.840 E Ft</b>

### Leányvállalati osztalékfizetések

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2015. évi beszámolójában 904.273 E Ft osztalék követelés szerepelt az alábbi részletezés szerint:

Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	111.396 E Ft
Cívis Ház Zrt.	193.547 E Ft
Debreceeni Vízmű Zrt.	120.123 E Ft
DV Parking Kft.	225.752 E Ft
A.K.S.D. Kft.	251.370 E Ft
Aqua Nova Hargita S.R.L.	2.085 E Ft

Az Sztv. változására való tekintettel a 2016. évi beszámolóban a mérleg-fordulónapig ismertté vált osztalék összege szerepelhet, ezért a tárgyévi beszámoló a leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2016. évi eredményük után fizetendő osztalék összegét, mivel azok 2016. december 31-éig nem váltak ismertté, a 2017. évi beszámoló tartalmazza, az alábbi összegekben:

1. Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék összesen:	906.725 E Ft
- DV Parking Kft.	232.465 E Ft
- DV Info Kft.	13.246 E Ft
- Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	56.249 E Ft
- Cívis Ház Zrt.	596.957 E Ft
- Aqua Nova Hargita Kft.	7.808 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól kapott osztalék:	262.867 E Ft
- A.K.S.D. Kft.	262.867 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2017. évi eredményük után fizetett osztalék összegei, amelyeket a 2018. évi beszámoló tartalmaz:

1. Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék összesen:	983.590 E Ft
- DV Parking Kft.	229.307 E Ft
- DV Info Kft.	37.588 E Ft
- Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	119.780 E Ft
- Cívis Ház Zrt.	596.915 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól kapott osztalék:	423.296 E Ft
- A.K.S.D. Kft.	423.296 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2018. évi eredményük után fizetett osztalék összegei, amelyeket a 2019. évi beszámoló tartalmaz:

1. Kapcsolt vállalkozástól összesen:	1.030.479 E Ft
- DV Parking Kft.	257.373 E Ft
- DV Info Kft.	16.464 E Ft
- Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	105.055 E Ft
- Cívis Ház Zrt.	651.587 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	832.020 E Ft
- A.K.S.D. Kft.	832.020 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2019. évi eredményük után fizetett osztalék összegei, amelyeket a 2020. évi beszámoló tartalmaz:

1. Kapcsolt vállalkozástól összesen:	1.546.551 E Ft
- DV Parking Kft.	323.661 E Ft
- DV Info Kft.	45.326 E Ft
- Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	142.927 E Ft
- Cívis Ház Zrt.	1.034.637 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	372.950 E Ft
- A.K.S.D. Kft.	372.950 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2020. évi eredményük után fizetett osztalék összegei, amelyeket a 2021. évi beszámoló tartalmaz:

1. Kapcsolt vállalkozástól összesen:	1.338.529 E Ft
- DV Parking Kft.	38.356 E Ft
- DV Info Kft.	41.257 E Ft
- Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	241.749 E Ft
- Cívis Ház Zrt.	786.072 E Ft
- Debreceeni Ipari Centrum Kft.	231.095 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	372.950 E Ft
- A.K.S.D. Kft.	460.600 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2021. évi eredményük után fizetendő osztalék összegei, amelyeket majd a 2022. évi beszámoló tartalmaz majd:

1. Kapcsolt vállalkozástól összesen:	1.047.690 E Ft
- DV Parking Kft.	49.288 E Ft
- DV Info Kft.	66.360 E Ft
- Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	420.241 E Ft
- Cívis Ház Zrt.	562.595 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	482.014 E Ft
- A.K.S.D. Kft. (előzetes adat)	482.014 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2022. évi eredményük után fizetendő osztalék összegei, amelyeket majd a 2023. évi beszámoló tartalmaz majd:

1. Kapcsolt vállalkozástól összesen:	1.446.645 E Ft
- DV Parking Kft.	258.187 E Ft
- DV Info Kft.	61.164 E Ft
- Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	363.906 E Ft
- Cívis Ház Zrt.	756.620 E Ft
- Debreceeni Ipari Centrum Kft.	6.798 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	1.300.000 E Ft
- A.K.S.D. Kft. (előzetes adat)	1.300.000 E Ft

### Eszközállomány

A társaság vagyonszerkezetét - a holding jellegnek megfelelően - eszközoldalon a részesedések, forrásoldalon a saját tőke óriási túlsúlya jellemzi. A befektetett eszközök állománya 2021. évhez képest 347.151 E Ft-tal növekedett 2022. évben. A Befektetett pénzügyi eszközök értékének alakulása (374.618 E Ft növekedés) legfőképpen a Tartós jelentős tulajdoni részesedés értékének növekedéséből adódik. Az immateriális javak 23.686 E Ft összegű

növekedése a TM1 IBM Planning Analytics szoftver nettó értékéből, továbbá az új vállalatirányítási rendszer bevezetése kapcsán kimutatott alapítás-átszervezés aktivált értékéből tevődik össze A tárgyi eszközök 2022. évi állománya 27.157 E Ft csökkenést mutat az előző évihez képest. Az elszámolt éves amortizáció összege 64.383 E Ft.

A Zrt. a készletek között tartja nyilván a leendő Déli Iparterület ingatlanjainak 1.707.989 E Ft, a Dósa Nádor téri telek és épület 386.217 E Ft, Sámsoni út kamerahálózat és optikai alépítmény 11.604 E Ft, a Déli Iparterület értékesített ingatlanjaihoz kapcsolódó közvetített szolgáltatások 13.768 E Ft, az egyéb készletek 480 E Ft könyv szerinti értékét.

A társaság követeléseinek összege 3.170.572 E Ft, a mérlegfőösszeg (30.915.999 E Ft) 10,2%-a.

### **Forrás állomány**

A társaság kötelezettségeinek összege 3.826.730 E Ft, amely a mérlegfőösszeg 12,4%-a. A kötelezettségek 29,7%-át teszik ki a hosszúlejáratú kötelezettségek (1.137.932 E Ft). Ez az OTP Bank Nyrt. Déli Iparterület és Hotel Lycium + 120 db parkoló beruházási kölcsön összege. A rövidlejáratú kötelezettségek (2.688.798 E Ft) között szerepel a szállítói tartozások (115.760 E Ft), az OTP Bank Nyrt. felé fennálló hosszúlejáratú beruházási kölcsön éven belüli törlesztő részlete (413.793 E Ft), a rövidlejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (1.021.492 E Ft), rövidlejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben (44 E Ft), a vevőktől kapott előleg (182.880 E Ft) és az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek (954.829 E Ft) összege.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. részvényeinek 100%-a, 16.294.125 E Ft a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van. Az Zrt.-nek más tulajdonosa nincs, saját részvényt a társaság korábban nem vásárolt vissza és a jövőben sem kíván vásárolni.

**A Társaság stratégiája a tulajdonában lévő vagyon értékének megőrzésére és növelésére irányul.**

## **3.2 Jövedelmezőség**

### **3.2.1 Bevételek és hozamok**

A társaság rendszeres bevételei jól tervezhetőek, túlnyomórészt a tagvállalatoknak nyújtott szolgáltatásokból származnak. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek a szolgáltatási szerződések alapján nyújtott szolgáltatásai, az ezzel kapcsolatos ráfordításai a tagvállalatok üzemi és pénzügyi tevékenységével arányosak. Ennek figyelembevételével határoztuk meg az egyes tagvállalatok szolgáltatási díjait. A teljes szolgáltatási díjak elosztásakor, a tagvállalatok közötti arányok megállapításakor kiindulásként az egyes tagvállalatok értékesítés nettó árbevételét 60%-os súllyal, pénzügyi bevételét 40%-os súllyal vettük figyelembe. A szolgáltatási díjakat és az arányaikat a tagvállalatok teljesítményeinek figyelembevételével vizsgáljuk felül – figyelembe véve még a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. legjellemzőbb költségnemének a személyi jellegű ráfordításoknak a várható változását és a szolgáltatás volumenének módosulását. 2015. évben, annyiban változott az üzletviteli tanácsadás szolgáltatási díja, hogy a kiválással létrejött DV Parking Kft. felé is történik szolgáltatás, illetve ezzel csökkent a DKV Zrt. díja. 2016. évben az átalakulással létrejött Főnix Irodaház Kft. okán növekedett az üzletviteli tanácsadás bevétele.

2017. évre vonatkozóan a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának döntése értelmében úgy kellett megemelni a tagvállalatok felé nyújtott üzletviteli tanácsadás díját, hogy a társaság 2017. évre tervezett üzemi eredménye 0 közeli legyen. Ez 20%-os mértékű emeléssel volt elérhető, amelyre a szervezeti változások miatt került sor. Az emelés következtében 41,7 millió Ft-tal emelkedett a társaság 2017. évi árbevétele.

A 2017. év során bekövetkezett további, jelentős szervezeti változások okán a 2018. évtől alkalmazandó üzletviteli tanácsadási díjtételeinek számítását ismételten át kellett gondolni és már a 2018. évi üzleti terv készítés során a korábbi évek gyakorlatához képest meg kellett változtatni a számítás módját, a következők szerint:

- Az üzletviteli tanácsadásra Déli Iparterülethez, valamint a Hotel Lycium bérbeadásához kapcsolódóan felmerült bevételek és kiadások nem kerültek ráosztásra, fel nem osztott ráfordításként mutatjuk ki. Nem kerültek ráosztásra a pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai sem a tevékenységekre.
- Az előbbieken felsoroltakon kívül valamennyi bevétel és ráfordítás a holding központ üzletviteli tanácsadó tevékenysége körébe tartozónak kerül elszámolásra. Ennek a tevékenységnek a transzferár szabályzat szerinti költségarányos jövedelmezőségének el kell érnie a kiválasztott üzletviteli tanácsadó cégek átlagos jövedelmi szintjét, ez minimum 7%.
- A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. üzletviteli tanácsadásának az emelt díját a transzferár szabályzatunk szerint kell felosztani az egyes tagvállalataink között. Eddig a tagvállalatok árbevételi adatait 60%-os súllyal, a kamatbevételeiket 40% súllyal figyelembe véve történt a felosztás. 2018. évtől nem indokolt a kamatbevételek ily módon való figyelembevétele, jelentősége lecsökkent az EUR hitel 2016. évi konverziója és a HUF kamat mértékek alacsony volta miatt.

A 2019. évben az üzletviteli tanácsadás díja összességében nem változott, azonban az egyes cégek közötti megosztása a teherviselő képesség figyelembevétele mellett módosult.

2020. évben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. árbevétele 1.243.409 E Ft-tal csökkent:

- 2019. évben jelentős mértékű (1.802.986 E Ft) saját tulajdonú ingatlan értékesítés árbevételét realizálta a társaság, amely 2020. évben mindösszesen 573.531 E Ft-ot tett ki.
- 2020. üzleti évben a pandémia első hullámában tagvállalataink részére általános kedvezményt nyújtottunk 3 hónapig, majd 2020. őszétől kezdve a pandémiával leginkább érintett tagvállalataink (DV Parking Kft., DKV Zrt., Aquaticum Debrecen Kft.) ismételten kedvezményt biztosítottunk. 2020-ban összességében 34,4 M Ft kedvezményt adtunk, melyet 2021-ban továbbra is fenntartunk az említett 3 leginkább érintett cég részére a veszélyhelyzet időszakára vonatkozóan. Az adott kedvezmény mértéke a tagvállalatok elszenvedett árbevétel kiesésével arányos.
- A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Lycium Hotel bérleti díjából az Aquaticum Debrecen Kft. részére 2020-ban 40 M Ft bérleti díj kedvezményt adott, illetve eltekintett az inflációt követő bérleti díj emeléstől. 2021. év I. negyedévében a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően nem számláztunk ingatlan bérleti díjat a Lycium Hotelre.
- A korábbi évekhez viszonyítva új tevékenységként jelentkezett a reklámértékesítés, amelyből 42.529 E Ft árbevételt realizált a társaság.

2021. évben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. árbevétele a 2020. évi 1.057.298 E Ft hoz képest 699.293 E Ft-tal 1.756.591 E Ft-ra nőtt. Ennek a jelentős növekedésnek a döntő hányadát, 1.215.018 E Ft-ot a saját tulajdonú ingatlan értékesítéséből sikerült realizálni. Az üzletviteli tanácsadás elenyésző méretű csökkenése (0,19%) mellett a reklámértékesítési tevékenység, illetve a tovább számlázott szolgáltatások árbevétele összesen 89.120 E Ft-tal volt magasabb a 2020. évinél.

2022. évben a Társaság árbevétele jelentősen növekedett, összesen 8.209.322 E Ft-tal haladta meg a 2021. évi árbevétel összegét. A jelentős növekedés döntő részben a saját tulajdonú ingatlan értékesítési tevékenységen realizált 9.343.929 E Ft árbevételnek köszönhető, amely 8.168.280 E Ft-tal haladta meg a 2021. évi bevételt.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. az eredményesen gazdálkodó társaságaitól befolyó osztalékokat nem a saját működésre használja fel, hanem a cégcsoport belső finanszírozására, veszteséges tagvállalatai saját tőkéjének pótlására és beruházásokra fordítja. A tagvállalati osztalék megállapításakor a tagvállalat eredményessége, likviditása és beruházási igénye mellett figyelembe kell venni a cégcsoport önfinanszírozási szempontját is.

### 3.2.2 Költségek és ráfordítások

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. gazdálkodásának a kapacitások minél jobb kihasználását és a költségekkel való hatékony gazdálkodást kell megvalósítani. A társaság költségszerkezetére, mint üzletviteli tanácsadás szolgáltatást nyújtó holding-központra a jövőben is személyi jellegű ráfordítások dominanciája, az összes költségen (az ELÁBÉ és közvetített szolgáltatások összegének figyelmen kívül hagyásával) belüli 50-60% közötti aránya a jellemző.

Az anyagjellegű ráfordítások között az irodai infrastruktúra és a szakértői költségek jelennek meg jellemzően, valamint az déli ipari területértékesítés miatt elszámolásra kerülő ELÁBÉ és a szolgáltatási szerződésekhez kapcsolódó közvetített szolgáltatások összege.

Az osztalékból a tagvállalatoknak nyújtott pótbefizetések, illetve tőkeemelések a Zrt. működési költségei között nem jelennek meg. A tagvállalati működés finanszírozására, a likviditás fenntartására, a saját tőke védelme érdekében teljesített pótbefizetéseket az eredménytartalék terhére számoljuk el.

### 3.2.3 Eredmény

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a leányvállalatai irányába alapvetően egy szolgáltatás központ (service center), amelynek működtetését a tagvállalatok finanszírozzák. A Zrt. tehát a tagvállalatok részére nyújtott szolgáltatása során nem törekszik nyereség elérésére; feladata az, 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 többletjövedelem azonban nem a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nél, hanem közvetlenül tagvállalatoknál jelenik meg.

A Zrt. kezdeti alaptevékenysége, az üzletviteli tanácsadás árbevételét már meghaladja az ingatlanhasznosítás árbevétele, mely ezáltal a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. főtevékenységévé vált. E tevékenységünk nyereségorientált, az ingatlanértékesítés bevétele hozzájárul a DKV Zrt. finanszírozásához.

## 3.3 Likviditás

A pénzeszközeink növekedéséhez eredmény ágon egyre kisebb mértékben járul hozzá a Debreceni Vízmű Zrt., megmaradt „pénztermelő” képességét a saját forrású beruházásaik több éve tartó erős visszafogása biztosítja, a saját forrású beruházásaik összege elmarad az elszámolt amortizációjuktól. A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. 2022-ben nagy mértékben tudta javítani az eredményességét az előző évhez képest, e mellett „pénztermelő” képességét szintén a beruházások visszafogásával tudta fenntartani hasonlóan a Vízmű Zrt.-hez. Ugyanakkor e társaságaink pénzügyi helyzetét rontotta a kintlévőségek állományának növekedése. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. terven felüli telekértékesítése is hozzájárult a 2022. év likviditási helyzetének javulásához. A Vállalatcsoport pénzügyi helyzetének negatív pólusa a közszolgáltatási szerződésesek megváltozott feltételrendszere mellett is a DKV Zrt. finanszírozása.

A működés finanszírozásához 2022. év során is szükség volt a forint folyószámlahitel igénybevételére. A következő években is szükség lesz a cégcsoport likviditásának biztosításához, valamint külön a DKV Zrt. likviditásának biztosításához szükségünk lesz az OTP Bank Nyrt. forint folyószámla hitelkeretei igénybevételére, illetve a beruházási kölcsön esedékes törlesztendő részletével csökkentett mértékű összegére.



### 3.4 Tárgyi eszközök

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. irodahelyiségeit, bútorait leányvállalataitól, a Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.-től (2017. január 26-ig), majd a Cívis Ház Zrt.-től bérl, a számítástechnikai eszközeit a DV Info Kft.-től veszi igénybe. A karbantartást is magába foglaló szerződések feltételei a jövőben sem tesznek szükségessé jelentős irodai beruházást.

A tárgyi eszközök közül a legnagyobb részt az ingatlanok képviselnek, az alábbiakban részletezettek szerint:

- Hotel Lycium épület és földterület:	709.410 E Ft
- Kölcsey Központ alatt 120 db parkoló és földterület:	221.313 E Ft
- Derék utcai építési telek:	700.700 E Ft
- Vezetékek:	254.576 E Ft
- 0499/11 hrsz magánút a Déli Iparterületen:	165.028 E Ft
- 0499/11 hrsz magánút telek a Déli Iparterületen:	50.789 E Ft
- Telkesítés, ültetvény a Déli Iparterületen:	10.775 E Ft
- Egyéb építmények (Hotel Lycium hálózatok, stb.):	84.565 E Ft

### 3.5 Kutatás-fejlesztés

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és a cégcsoport többi tagvállalata tárgyévben nem végzett kutatási-kísérleti fejlesztést.

### 3.6 Környezetvédelmi tevékenység

Az Zrt. tevékenysége során nem keletkezik környezetvédelmi kötelezettsége, nem rendelkezik környezetvédelmi eszközökkel.

## 4 A cégcsoport stratégiai céljai

### A Debreceeni Vagyongkezelő Zrt. jövőképe:

Debrecen Önkormányzatának tulajdonában lévő leghatékonyabban működő vállalatcsoportjaként aktív szerepvállalás a város fejlődésében, gyors reagálás a változó gazdasági körülményekre.

### A Debreceeni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai (továbbiakban: cégcsoport) küldetése:

1. A Holding szerepe:  
Stratégiai irányvonalakon alapuló operatív és pénzügyi döntések meghozatala.
2. A Holding célja:  
DMJV Önkormányzatának vállalkozói vagyonával való jogszerű és hatékony gazdálkodás, amely biztosítja:
  - a vállalatcsoport vagyonának növelését,
  - a lakosság életminőségének folyamatos emelését,
  - az innovációt,
  - a szervezet szinergikus működését.
3. Értékek:
  - Tőkeerő
  - Piacvezető szerep a közszolgáltatásban
  - Egészséges pénzügyi irányítás
  - Szaktudás
  - Magas döntési kompetencia
  - Előnyös külső-belső finanszírozás
4. Minőségpolitika:
  - Minőségirányítási rendszer alapján való működés
  - Vevői elégedettség magas szinten tartása
  - Folyamatosan aktualizált stratégiai irányok
  - A stratégiai célrendszer mutatóinak és irányszámainak rendszeres felülvizsgálata

## A Debreceeni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság küldetése megvalósításának eszközei, útja:

### Eredményes gazdálkodás

A város és a cégcsoport fejlődésének egyik kulcskérdése a gazdaság állapota, azaz a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatainak folyamatos növekedése, amelynek elősegítésére az alábbiak megvalósítására törekszünk:

1. Központi pénzügyi menedzsment
2. Piaci részarány növelése.
3. Növekvő eredményt termelő, kiegyensúlyozott likviditást biztosító gazdálkodás elérése a teljes cégcsoport szintjén.
4. Új bevételi források és befektetési lehetőségek feltárása és megvalósítása. (Expanzió)
5. Hatékonyság javítása.
6. Működő tőke bevonása.
7. Meglévő üzleti kockázatok csökkentése.
8. Pénzügyi műveletek eredményességének javítása.

### Folyamat optimalizáció, szinergiák kihasználása

A „mindennapos” tevékenységek ellátásának színvonala kiemelt jelentőséggel bír a cégcsoport működése szempontjából, ezért a stratégiában ezek javítását tűzi ki célul a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. Ezek közül a legfontosabbak:

1. Tulajdonosi érdek és tagvállalati képviselőlet biztosítása
2. Üzleti érdekeink képviselése, éves üzleti tervek realizálása
3. Közép-, és hosszú távú stratégiai, üzleti tervezés létrehozása és működtetése
4. Beruházási folyamatok optimalizálása
5. Program menedzsment
6. Külső partnerkapcsolatok fejlesztése
7. Ingatlan fejlesztés, hasznosítás menedzselése
8. Értékesítési folyamatok összehangolása
9. Készletgazdálkodás optimalizálása
10. Környezettudatos gazdálkodás javítása
11. Alkalmazott technológia fejlesztése
12. Marketing és kommunikációs tevékenység javítása
13. Teljes átláthatóság és megbízható működés folyamatos fenntartása
14. Jogszabályoknak, belső szabályzatoknak, határozatoknak, eljárásrendeknek való megfelelés biztosítása, tulajdonosi kontroll hatékony gyakorlása
15. Minimális kockázatú, üzembiztos működtetés feltételeinek biztosítása

### Vevői elégedettség növelése:

A vevői (ügyfél) elégedettség növelése alatt elsősorban a város lakóinak az érdekeit kívánjuk minél jobban figyelembe venni, az ő igényüket kielégíteni, tekintettel arra, hogy a cégcsoport vevői – a széleskörű lakossági kapcsolatokkal rendelkező közszolgáltatók miatt - elsősorban a város lakói.

**Ennek érdekében az alábbi szempontokat tartjuk fontosnak:**

1. Városfejlesztésben való aktív részvétel
2. Közszolgáltatások fejlesztése
3. Új fogyasztói szolgáltatások nyújtása
4. Regionális központ szerepének erősítése
5. A város vonzerejének növelése

#### **Szervezet fejlesztés:**

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és Tagvállalatainak foglalkoztatási politikája komoly szerep megerősítést kapott azzal, hogy a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2017-ben humanerőforrás igazgatót alkalmazott a csapatában. Így erőforrást és hangsúlyt tud kapni a cégcsoport szintű HR-stratégia, kiválasztási folyamatok fejlesztése, oktatás, szervezetfejlesztés és bérezés.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és Tagvállalatainak foglalkoztatási politikájában 2021-ben további hangsúlyt kapott a felsővezetői kiválasztási folyamat erősítése, amely válasz volt az utánpótlás management kérdésekre legfelső szinteken, illetve minőségi vezetőcserére. Egy cég jövőjét tekintve kulcsszereplő a legfelső vezető és az alatta lévő management csapat. E nélkül nehéz lenne lépést tartani a fejlődő világgal, alkalmazkodni a változó környezethez. A humán erőforrás fejlesztése holding szinten kiemelt cél, tekintettel arra, hogy a célok megvalósítása a folyamatok működtetésének kulcsszereplője a munkavállaló, akinek szaktudása, továbbképzése a sikeres működés alapfeltétele:

1. Hatékony, emberközpontú, erős bizalmon alapuló szervezeti kultúra működtetése
2. Közös cél, közös küldetés, egy csapat szellemiségének kialakítása

Az újonnan betelepülő cégek gazdasági és munkahelyteremtő szempontból kiemelkedően fontosak Debrecen városa számára. Holding szinten is fel kell készülnünk az átalakuló munkaerőpiac kihívásaira, a megfelelő munkaerő bevonzására és megtartására.

## 5 Belső kontrollrendszer, belső ellenőrzési funkció

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII.23) kormányrendelet (a továbbiakban: Gtbr.) értelmében a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 7/J. § (1) bekezdése alapján a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. köteles belső kontrollrendszert működtetni, független belső ellenőrzési és megfelelést támogató funkciót kialakítani.

A belső ellenőrzési tevékenység ellátása egészében – ideértve a belső ellenőrzési vezető feladatait is – külső szolgáltató útján történik a társaság felügyelőbizottságának jóváhagyásával.

### 5.1 Belső ellenőrzés által végzett tevékenység bemutatása:

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. éves ellenőrzési tervében – a Felügyelőbizottság döntésének megfelelően – két ellenőrzési téma szerepelt. A 2022. évre tervezett belső ellenőrzési feladatokat a belső ellenőr elvégezte az alábbi táblázatban megjelölt tárgyban, célokkal és módszerekkel:

	Tárgy	Cél	Módszer
1.	Adatok és rendszerek szabályozottsági ellenőrzése	Annak megállapítása, hogy a Társaság által működtetett adat- és ügyiratkezelési rendszerek alkalmasak az adatok összegyűjtését, összesítését és strukturálását megbízhatóan, pontosan, az adatvédelmi jogszabályoknak megfelelően ellátni, a jogosultságok beállítása célszerűen, hatékonyan és jogszerűen történik-e meg (adatszolgáltatás, iktatási rendszer, jogosultság kezelés).	Szabályszerűségi ellenőrzés
2.	A DV Zrt. tagvállalataira vonatkozó utasítások és határozatok, vezetői döntések ellenőrzése	Annak megállapítása, hogy a DV Zrt. a tagvállalatokra vonatkozó döntéseinek alkalmazása és hatályosulása maradéktalanul megtörténik-e.	Szabályszerűségi ellenőrzés

Az adatok és rendszerek szabályozottsági ellenőrzéséről szóló jelentés megállapította, hogy a terület a legtöbb tekintetben a megfelelő kontrollokkal rendelkezett, és elfogadható teljesítményt mutatott. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. tagvállalataira vonatkozó utasítások és határozatok, vezetői döntések ellenőrzéséről szóló jelentés az ellenőrzött területet megfelelőnek értékelte, a közölt megállapítások nem utaltak alapvető gyenge pontokra a szervezeti egységek szintjén alkalmazott irányelvekben és eljárásokban. A belső ellenőrzések eredményét követően intézkedési tervek készültek, amelyek végrehajtása részben megtörtént, részben folyamatban van. Az ellenőrzések során büntető-, szabálysértési, kártérítési, illetve fegyelmi eljárás megindítására okot adó cselekmény, mulasztás vagy hiányosság gyanúja kapcsán tett intézkedés szükségessége nem merült fel.

A külső szolgáltató az ellenőrzések lefolytatásán túlmenően ellátta a Gtbr. által nevezett belső ellenőrzési vezetői feladatokat, – többek között – éves összefoglaló jelentést készített, amelyet a társaság felügyelőbizottsága 3/2023. (02.07.) számú határozatával jóváhagyott.

## 5.2 Belső kontrollrendszer működésének értékelése ellenőrzési tapasztalatok alapján

A belső kontrollrendszer kialakítása és működtetése a Társaság első számú vezetőjének feladata, akinek munkáját megfelelési tanácsadói feladatokat ellátó külső szolgáltató segíti.

A Gtbr. 4. § (1) bekezdésének megfelelően a Társaság első számú vezetője a belső kontrollrendszer keretében megfelelő

- kontrollkörnyezetet,
- integrált kockázatkezelési rendszert,
- kontrolltevékenységeket,
- információs és kommunikációs rendszert és
- nyomon követési (monitoring) rendszert alakít ki és fejleszt.

A Gtbr. 6. § (1) bekezdése szerint a köztulajdonú gazdasági társaság első számú vezetője köteles olyan kontrollkörnyezetet kialakítani, ahol

- a szervezeti struktúra világos, a folyamatok átláthatók, a szervezeti célok és értékek meghatározottak, ismertek és elfogadottak,
- az etikus működést és a jogszabályoknak való megfelelést célul kitűző szervezeti kultúra jön létre,
- a felelősségi, hatásköri viszonyok és feladatok egyértelműek, megfelelően elhatároltak,
- az etikai elvárások meghatározottak, ismertek és elfogadottak,
- a humánerőforrás-kezelés átlátható,
- a szervezeti célok és értékek irányában való elkötelezettség fejlesztése és elősegítése biztosított,
- a szervezeten belüli összeférhetetlenség megelőzése biztosított és ellenőrzött.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója a Gtbr. 4. § (1) bekezdésében meghatározott feladatait a 6. § (1) bekezdésében meghatározott elvek szerint ellátja. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2020-2021. évben kialakította a belső kontrollrendszer működtetésének kereteit és feltételrendszerét, 2022. évben a kontrollrendszer egyes elemeinek fejlesztését tűzte célul és teljesítette azt.

A Társaság tevékenységét részletesen leíró szabályzatok többségének aktualizálása és felülvizsgálata 2021. évben megtörtént, ezen felülvizsgálatok rendszeresen végzendő feladatot jelentettek a Társaság részére 2022. évben is. A Társaság a jogszabályokban kötelezően előírt szabályzatokkal rendelkezik.

A belső kontrollrendszer megfelelő működtetése érdekében a Társaság 2022. évben belső kontroll kézikönyvet készített, fejlesztette a folyamatleírásait, megfelelési tanácsadói audit eredményeként pontosította az ellenőrzési nyomvonalakat, tevékenységének kockázatait az energiaárakkal kapcsolatos jelentős változásokat követően újraértékelte, elemezte és intézkedési tervet készített.

A Társaság által kialakított információs és kommunikációs rendszer megfelelő, biztosítja, hogy az információk eljussanak az illetékes szervekhez, szervezeti egységekhez, személyekhez. Ennek működtetése – vezetői értekezletek, közvetlen vezetői információ továbbítása elektronikus úton, napi munkakapcsolat segítségével – zökkenőmentes, az igény és szükség szerinti munkamegbeszélések, beszámoltatások a vezetői és végrehajtói szintek közötti kommunikációt elősegítik, biztosítják.

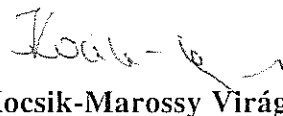
Az operatív monitoring tevékenységek meghatározott rendszerességgel, a vezetői értekezleten történő számonkéréssel és beszámoltatással valósultak meg. Az utólagos monitoring tevékenység érvényesülése a külső szakértő által végzett belső ellenőrzés keretében biztosított volt.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója a Gtbr. 11. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségének megfelelően a társaság belső kontrollrendszerét nyilatkozatban értékelte, a következő év fejlesztendő területeit meghatározta.

2022. évben az Állami Számvevőszék a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. belső kontrollrendszerének szabályozottságát „A többségi állami és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok integritásának monitoring típusú ellenőrzése” tárgykörben végzett vizsgálatával ellenőrizte. Az Állami Számvevőszék alapvető hiányosságot nem tárt fel, szabályszerűségi és célszerűségi javaslatait a társaság elfogadta, ezek megvalósítása érdekében a vezérigazgató a szükséges intézkedéseket megtette.

Mind a belső, mind a külső ellenőrzések eredménye alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. belső kontrollrendszerének működése megfelelőnek minősíthető.

**Debrecen, 2023. április 14.**



**Kocsik-Marossy Virág**  
**vezérigazgató**

Debreceni Vagyonkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.  
Adószám: 11995340-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-10-000327  
Szlsz: 11738008-20241852

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt.  
és tagvállalatának 2020. évi Eredménykimutatás adatai

Me.: e Ft

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Hőszolg.	Vízmu	Civis Ház	DKV	Fürdő	Média.	DV Info	Zsuzsi	Parking	DIC	Forest	DV Zrt.	Összes
01. Belvárosi értékesítés nettó árbevétele	7 207 593	7 782 380	2 104 652	3 257 365	2 204 529	339 696	503 105	6 413	616 006	10 398	592 163	1 057 258	25 681 538
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	3 185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-40	3 225
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	7 207 593	7 785 565	2 104 652	3 257 365	2 204 529	339 696	503 105	6 413	616 006	10 398	592 163	1 057 298	25 684 783
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-1 531	0	397	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 134
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 809	35 291	3 940	86 474	0	0	0	0	0	0	0	0	128 514
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	2 809	33 760	3 940	86 871	0	0	0	0	0	0	0	0	127 380
III. Egyéb bevételek	1 923 934	445 451	141 258	5 259 703	165 261	25 048	3 728	122 848	6 157	1	1 488	38	8 094 907
05. Anyagköltség	6 623 992	1 608 948	46 162	1 560 427	250 554	14 344	6 024	5 439	24 309	443	20	4 363	10 145 025
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	411 481	1 155 697	737 374	1 997 253	1 008 714	238 362	113 534	25 576	233 741	20 638	10 144	120 837	6 073 351
07. Egyéb szolgáltatások értéke	85 570	298 084	15 222	85 728	35 396	12 751	2 129	1 667	13 652	1 459	6 166	7 389	565 213
08. Eladott áruk beszerzési értéke	218 936	10 116	11 470	8 906	168 588	92	46 322	0	350	0	0	111 056	575 836
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	185 675	404 543	4 799	5 876	7 872	7 951	7 183	137	1 603	826	562 299	92 678	1 281 442
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	7 525 654	3 477 388	815 027	3 658 190	1 471 124	273 500	175 192	32 819	273 655	23 366	578 629	336 323	18 640 867
10. Beraköltés	551 240	2 406 425	273 222	2 611 153	803 684	212 904	106 485	35 542	188 284	17 764	9 905	190 590	7 407 198
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	52 059	218 221	29 840	329 363	75 152	1 961	4 513	4 529	7 886	1 166	558	17 852	743 100
12. Berjárások	104 910	425 663	50 915	505 924	83 227	25 324	19 492	6 290	33 492	2 982	1 864	35 526	1 295 609
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	708 209	3 050 309	353 977	3 446 440	962 063	240 189	130 490	46 361	229 662	21 912	12 327	243 968	9 445 907
VI. Értéksökkenési leírás	672 256	966 579	242 809	1 306 965	288 161	15 833	146 114	64 592	65 396	109	273	47 232	3 816 319
VII. Egyéb ráfordítások	75 528	654 285	198 139	26 322	93 117	7 958	10 533	179	14 053	310	251 699	72 916	1 405 039
A. Üzemeltetési (üzleti) levetétség eredménye (I+II+III+IV+V+VI+VII)	152 689	116 215	639 890	166 022	-444 675	-172 736	44 504	-14 690	39 397	-35 298	-249 277	356 897	598 938
13. Kapott (járó) osztalek és részesedés	0	33 480	160 994	0	0	0	0	0	0	0	0	1 919 501	2 113 975
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49 094	0	0	49 094
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	16 655	30 348	0	0	0	0	0	0	0	6 214	0	0	53 217
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	6 753	6 860	405	1 843	0	0	0	0	598	659	13 302	1 351	31 771
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	11	64 699	8 171	142	391	8	15	210	0	210	40 263	22 872	136 782
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	23 419	135 387	169 570	1 985	391	8	15	0	598	56 177	53 565	1 943 724	2 384 839
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamnyereségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	1 992	1 839	134 716	21 359	1 043	2 553	479	149	7 981	0	42 434	214 545
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	0	-47 831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-47 831
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	111	957	2 494	2 132	5	10	0	0	53	63 890	11 076	80 738
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	-45 728	2 796	137 210	23 491	1 048	2 563	479	149	8 034	63 890	53 510	247 442
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	23 419	181 115	166 774	-135 225	-23 100	-1 040	-2 548	-479	449	48 143	-10 325	1 890 214	2 137 397
C. Adózás előtti eredmény (+A+-B)	176 108	297 330	806 664	30 797	-467 775	-173 776	41 956	-15 169	39 846	12 845	-259 602	2 247 111	2 736 335
X. Adófizetési kötelezettség	15 716	26 433	19 532	0	0	0	699	0	1 491	0	0	4 134	68 005
D. Adózott eredmény (+-C-X)	160 392	270 897	787 132	30 797	-467 775	-173 776	41 257	-15 169	38 355	12 845	-259 602	-2 242 977	2 668 330



**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt.  
és tagvállalatainak 2021. évi Eredménykimutatás adatai**

2. számú melléklet

Me.: e Ft

EREDMÉNYKIMUTATÁS													
Hőszolg.	Vízmű	Civis Ház	DKV	Fürdő	Média.	DV Info	Zsuzsi	Parking	DIC	Forest	DV Zrt.	Osszes	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 458 107	2 132 750	3 114 175	2 800 814	472 380	543 053	10 889	627 521	91 217	1 191 524	1 756 591	28 171 865	
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	2 754	0	0	0	181	0	0	0	0	0	2 935	
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	7 458 107	2 132 750	3 114 175	2 800 814	472 561	543 053	10 889	627 521	91 217	1 191 524	1 756 591	28 174 800	
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	2 051	0	638	0	0	0	0	0	0	0	2 689	
04. Saját előállítású eszközök aktívált értéke	32 484	136 158	4 017	28 292	0	0	0	0	0	0	0	200 951	
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	32 484	138 209	4 017	28 930	0	0	0	0	0	0	0	203 640	
III. Egyéb bevételek	2 674 942	401 132	219 400	5 607 064	253 878	3 524	154 792	9 990	6 297	1 184 746	3 903	10 536 288	
05. Anyagköltség	7 528 664	1 608 611	40 114	1 741 886	14 269	5 425	7 744	21 616	613	6	3 855	11 232 407	
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	432 451	1 223 781	813 601	2 198 355	231 268	117 644	33 703	230 731	29 034	1 418 570	145 148	8 070 752	
07. Egyéb szolgáltatások értéke	90 218	304 754	16 255	87 642	10 010	2 019	1 560	14 982	2 284	2 903	9 008	583 751	
08. Eladott áruk beszerzése értéke	208 931	14 409	13 590	11 563	322	7 895	0	223	0	0	785 101	1 269 182	
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	172 028	456 940	3 743	4 490	71 231	49 427	51	1 572	8 847	0	202 442	987 041	
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	8 432 292	3 608 495	887 303	4 043 936	337 100	182 410	43 058	269 124	40 778	1 421 479	1 145 554	22 143 133	
10. Bérköltség	595 721	2 489 401	281 001	2 864 126	252 933	110 530	41 850	192 581	15 528	4 769	181 780	7 930 408	
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	58 002	218 986	29 227	352 087	2 240	4 230	4 105	6 351	1 354	299	14 499	795 209	
12. Bérjárulékok	104 880	396 498	49 764	515 607	39 786	18 498	6 741	31 667	2 470	847	30 541	1 299 874	
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	758 603	3 104 885	359 992	3 731 820	1 106 592	133 258	52 696	230 599	19 352	5 915	58 212	3 558 389	
VI. Értékesítéskénési leírás	567 845	942 112	275 847	1 082 017	6 198	133 485	101 247	55 242	217	0	226 820	10 025 491	
VII. Egyéb ráfordítások	68 207	646 675	249 537	74 984	17 888	19 564	117	29 916	1 880	1 059 715	176 157	2 713 057	
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III+IV+V+VI+VII)	338 586	212 772	583 488	-182 588	-156 964	77 860	-31 437	52 630	35 287	-110 839	153 751	474 658	
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	130 120	2 048	0	0	0	0	0	0	0	1 799 129	1 931 297	
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	11 166	0	0	0	0	0	0	0	11 166	
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	25 317	51 343	0	0	0	0	0	0	5 480	0	0	82 140	
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	25 009	34 079	300	10 851	0	0	0	4	4 928	5 583	9 065	89 819	
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	154	5 207	1 018	1 075	0	0	0	1 033	57 790	9 747	76 024	
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	50 326	215 696	7 555	23 035	1 075	0	0	4	11 441	63 373	1 817 941	2 190 446	
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamnyereségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamnyereségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	3 859	4 839	227 931	47 532	4 588	544	806	3 350	0	71 960	367 314	
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	0	0	0	0	1 905	0	0	0	149 000	0	0	149 000	
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	9	4 751	552	2 296	46	23	0	0	491	2 716	3 525	17 738	
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	9	8 610	5 391	230 227	50 861	4 611	544	806	152 841	2 716	75 485	534 052	
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	50 317	207 086	2 164	-207 192	-49 786	-4 611	-544	-802	-141 400	60 657	1 742 456	1 656 394	
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	388 903	419 858	585 652	-389 780	-547 674	73 249	-31 981	51 828	-106 113	-50 182	1 896 207	2 131 052	
X. Adófizetési kötelezettség	23 436	62 779	24 500	0	0	1 466	0	2 540	1 190	0	1 579	117 490	
D. Adózott eredmény (+C-X)	365 467	357 079	561 152	-389 780	-547 674	71 783	-31 981	49 288	-107 303	-50 182	1 894 628	2 013 562	

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatainak 2022. évi Eredménykimutatás adatai

3. számú melléklet

Me.: e Ft

EREDMÉNYKIMUTATÁS													DV Zrt.	Forest	DIC	Parking	Zsuzsi	DV Info	Média.	Füredő	DKV	Civis Ház	Vízmű	Hőszolg.
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	11 215 293	9 082 608	2 581 466	3 935 545	4 695 843	571 070	722 436	1 028 584	15 121	0	121 148	9 965 913	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	3 181	0	0	0	424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	11 215 293	9 085 789	2 581 466	3 935 545	4 695 843	572 094	722 436	1 028 584	15 121	0	121 148	9 965 913	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-1 733	0	2 089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	39 816	253 046	4 847	102 752	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	39 816	251 313	4 847	104 841	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
III. Egyéb bevételek	19 943 892	570 430	387 420	8 409 208	169 268	29 027	11 457	24 217	155 455	24 217	2	12 257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
05. Anyagköltség	27 784 050	2 702 942	70 655	2 630 777	561 000	20 139	9 007	32 467	13 419	32 467	612	5 549	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	491 135	1 578 949	966 241	2 663 290	1 593 676	302 309	137 761	348 589	26 893	348 589	27 051	713 847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
07. Egyéb szolgáltatások értéke	95 220	362 288	18 936	101 076	59 901	12 778	2 551	22 480	1 486	22 480	104	8 771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
08. Eladott áruk beszerzési értéke	200 785	31 704	15 643	252	422 842	18	19	221	0	221	0	6 090 604	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	165 338	472 958	5 163	7 298	83 780	108 598	158 402	2 580	47	2 580	2 698	48 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	28 736 528	5 148 841	1 076 638	5 402 693	2 721 199	443 842	307 740	406 337	41 845	406 337	33 774	6 867 671	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10. Bérköltség	699 627	3 290 603	314 196	3 499 041	1 132 227	297 754	133 487	255 838	50 671	255 838	23 036	255 077	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	63 613	258 781	31 669	348 049	153 824	4 210	4 830	9 106	5 352	9 106	1 417	17 260	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12. Berjárások	100 104	420 626	46 130	504 094	149 344	31 261	16 925	32 848	6 810	32 848	3 160	33 908	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	863 344	3 970 010	391 995	4 351 184	1 435 395	333 225	155 242	297 792	62 833	297 792	27 613	306 245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VI. Értékesítéskénti leírás	594 750	1 017 598	444 850	1 132 113	348 680	5 573	137 780	49 609	103 435	49 609	960	64 383	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VII. Egyéb ráfordítások	74 570	883 309	202 882	71 190	196 665	14 824	21 928	33 336	81	33 336	4 155	269 464	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V+VI-VII)	929 809	-1 112 226	857 368	1 492 414	163 172	-196 343	111 203	265 727	-37 618	265 727	54 648	2 470 407	-3 358	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13. Kapott (járó) osztalek és részesedés	0	24 565	7 158	0	0	0	0	0	0	0	0	1 545 854	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	1 087	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 087	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfoly	187 455	487 309	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	256 558	190 135	3 114	51 391	906	0	0	4 837	0	4 837	23 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	69 326	8 503	6 303	10 144	1	77	11 624	0	11 624	48 049	9 062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	444 013	772 422	18 775	57 694	11 050	1	77	16 461	0	16 461	74 178	9 062	1 750 048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, ár	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2	1 660	20 231	1 663 092	316 910	12 934	50 633	0	6 932	0	5 437	350 643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvésztése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	444	1 595	4 538	15 950	15	87	0	0	0	1 538	37 359	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	2	2 104	21 826	1 667 630	332 860	12 949	50 720	0	6 932	0	6 975	388 002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	444 011	770 318	-3 051	-1 609 936	-321 810	-12 948	-50 643	16 461	-6 932	16 461	67 203	1 362 046	9 062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	1 373 820	-341 908	854 317	-117 522	-158 638	-209 291	60 560	282 188	-44 550	282 188	121 851	3 832 453	5 704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
X. Adófizetési kötelezettség	79 185	106	57 010	0	0	0	278	17 028	0	17 028	3 991	72 507	257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D. Adózott eredmény (+C-X)	1 294 635	-342 014	797 307	-117 522	-158 638	-209 291	60 282	265 160	-44 550	265 160	117 860	3 759 946	5 447	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagváltatai 2020. évi Mérleg adatai

4. számú melléklet

Me: e Ft

	Hétszolg.	Vízű	Civis Ház	DKV	Aqualicum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Összes
<b>ESZKÖZOK(AKTIVAK)</b>													
<b>A. Befektetett eszközök</b>	11 410 708	32 475 970	9 246 902	29 021 933	8 986 548	155 915	646 258	151 921	973 011	1 386 072	2 638 692	32 231 553	129 435 852
<b>I. Immateriális javak</b>	9 963 706	28 534 345	8 408 470	15 157 149	8 139 821	61 283	552 609	202 903	927 190	1 065 054	2 543 976	24 543 976	96 557 262
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	3 411	19 866	82	45 930	5 665	88	321 613	16 252	320	369	0	167	413 763
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	2 706	19 866	82	45 930	5 665	0	18 451	16 252	320	0	0	0	109 362
4. Szellemi termékek	615	0	0	0	0	88	303 162	0	0	369	0	167	304 401
5. Üzleti vagy célgépek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak értékbecslése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Tárgyi eszközök</b>	5 938 456	23 509 873	8 367 847	14 737 208	6 526 033	61 195	231 056	186 651	926 870	369	0	2 379 428	61 864 978
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű javak	4 841 987	21 706 728	8 324 904	6 077 683	5 397 765	35 994	2 933	38 861	702 172	341	0	2 180 029	49 128 997
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 043 404	496 613	0	8 551 101	567 543	23 573	155 239	121 759	223 583	0	0	0	11 182 815
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 566	148 932	24 754	29 277	211 219	1 628	1 500	5 976	1 115	28	0	9 429	440 424
4. Tényezőállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	46 499	158 000	18 189	79 139	349 506	0	71 384	55	0	0	0	184 087	905 839
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 883
7. Tárgyi eszközök értékbecslése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	3 021 929	6 004 806	40 347	374 019	1 608 123	0	0	0	0	1 064 916	0	23 164 381	34 278 521
1. Tartós részvétel kapcsoló vállalkozásban	0	1 103 016	13 200	8 350	0	0	0	0	0	240 080	0	20 016 139	21 381 505
2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	3 013 130	4 890 230	20 061	365 066	1 608 123	0	0	0	0	824 916	0	370 507	11 092 033
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	1 500	0	0	0	0	0	0	0	0	1 775 613	3 272
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	0	0	1 100	0	0	0	0	0	0	0	0	2 122	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	8 799	648	4 686	603	0	0	0	0	0	0	0	0	14 736
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	9 912	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 912
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékbecslése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IV. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Forgóeszközök</b>	3 017 205	3 441 656	833 910	9 735 863	789 209	85 435	93 051	49 008	45 818	310 540	2 607 349	7 677 409	27 695 343
<b>I. Készletek</b>	5 991	55 850	563 443	180 801	34 803	1 916	3 362	2 276	0	0	178	4 867 354	5 715 866
1. Áruvagyonok	5 910	34 130	305	153 300	4 740	0	0	0	0	0	0	0	198 385
2. Befelejtelen termelés és felkész. termékek	0	477	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	505
3. Nyomtatás, hűtő- és egyéb állatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Készletmunkák	0	0	2 757	6 873	0	0	0	0	0	0	0	0	9 630
5. Árú	81	21 243	560 381	20 680	30 063	1 916	3 362	2 276	0	0	170	4 396 315	5 036 327
6. Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	471 019	471 019
<b>II. Kivételések</b>	898 562	1 586 760	236 769	9 042 464	158 055	59 492	89 316	46 027	882	7 444	588 365	1 079 692	13 793 828
1. Kivételések árszállításból és szolgáltatásból (vevők)	269 236	1 402 865	184 706	27 440	28 876	46 272	41 455	6 685	0	3 943	25 873	14 444	2 051 805
2. Kivételések kapcsoló vállalkozással szemben	7 791	99 837	18 691	298 779	2 795	320	33 670	12 389	50	1 048	190 906	832 509	1 498 845
3. Kivételések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	2 186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 186
4. Kivételések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Válsókivételések	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Egyéb követelések	621 525	84 058	31 186	8 716 245	126 384	12 900	14 191	26 953	832	2 453	244 316	232 679	10 113 722
<b>III. Kivételések értékelési különbözete</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. Erékpapírok</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Saját részvények, saját üzletszerek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Pénzügyi célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Erékpapírok értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IV. Pénzeszközök</b>	1 112 652	1 799 046	33 698	512 598	596 351	24 037	1 273	765	44 936	311 096	2 018 814	1 730 453	8 185 649
1. Pénzár, eszkék	2 459	693	567	4 564	5 978	1 161	273	205	13	37	35	286	16 271
2. Bankbetétek	1 110 193	1 798 353	33 131	508 034	590 373	22 866	1 000	560	44 922	311 059	2 018 779	1 730 167	8 169 378
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	429 707	499 869	4 516	4 128 921	57 518	9 187	238	10	10	1 878	31 343	10 058	5 173 248
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	429 455	493 561	4 033	4 128 921	57 203	51	238	10	3	1 878	31 343	9 995	5 156 691
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	252	6 308	483	0	315	9 136	0	0	0	0	0	63	16 557
3. Hátrahagyott ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt.  
és tagváltalatai 2020. évi Mérleg adatai

4. számú melléklet

Me.: e Ft

	Hőszolg.	Vízny.	Civilis Ház	DKV	Aquaticum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Összes
<b>FORRÁSOK (PASSZIVAK)</b>													
D. Számla állás	11 410 708	32 475 870	9 246 902	29 021 333	8 986 548	155 905	646 758	251 931	973 011	1 386 072	2 638 692	32 231 533	129 425 853
I. Jelezett, de még nem fizetett tőke (-)	8 977 070	5 981 508	5 475 624	635 744	131 178	-66 751	112 050	130 213	-6 972	1 168 577	201 849	24 020 676	36 770 724
II. Jelezett, de még nem fizetett tőke (-)	1 303 000	2 891 000	2 554 203	500 000	598 825	106 900	13 100	3 000	8 100	10 000	100 000	16 294 125	24 381 253
III. Tőkeállomány	7 123 629	1 880 647	1 880 647	0	4 445	0	0	97 857	0	0	0	0	0
IV. Eredményvesztés	81 357	-1 351 353	-1 059	104 947	-2 694 907	-1 414 825	1	1	-123 603	927 481	300 000	0	10 334 050
V. Lakóingatlanok	308 692	4 170 964	255 731	0	2 690 590	1 414 950	59 600	0	123 700	210 251	61 451	5 483 574	363 835
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I. Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Vagyó értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Adóhitel eredmény	160 392	270 897	787 132	30 797	-467 775	-473 776	-41 257	38 355	-15 169	12 845	-359 602	2 242 977	2 668 330
<b>E. Céltartalékok</b>													
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	133 282	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	73 652	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb céltartalék	0	59 630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>F. Kötelezettségek</b>													
1. Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 282 700	25 234 591	671 731	15 056 374	4 698 554	213 220	518 122	111 738	106 907	196 615	1 251 783	8 141 122	57 483 427
2. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Törlesztendő kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Törlesztendő kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Törlesztendő kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>													
1. Rövid lejáratú kötelezettségek	266 080	22 969 572	454 085	3 068 733	4 087 269	146 917	443 284	12 932	106 907	196 615	1 251 783	1 504 170	19 398 603
2. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Törlesztendő kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Törlesztendő kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Törlesztendő kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IV. Passzív időbeli elhatárolások</b>													
1. Passzív időbeli elhatárolások	787 713	668 385	87 222	316 559	78 089	24 173	46 735	23 423	1 694	2 844	910	80 885	2 118 632
2. Passzív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb passzív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>V. Passzív időbeli elhatárolások</b>													
1. Passzív időbeli elhatárolások	60 218	413 768	17 502	315 497	333 374	18 986	6 481	41 321	70 583	191 104	230	658 931	2 128 015
2. Passzív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb passzív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>VI. Passzív időbeli elhatárolások</b>													
1. Passzív időbeli elhatárolások	168 689	1 179 721	111 893	1 355 485	119 158	23 144	22 612	34 042	34 710	2 667	1 250 643	50 786	4 353 550
2. Passzív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb passzív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>													
1. Passzív időbeli elhatárolások	1 150 938	3 126 489	3 099 497	13 329 915	4 156 816	9 436	15 688	970	872 996	20 880	317	69 735	23 853 677
2. Passzív időbeli elhatárolások	211 640	14 560	3 398	8 142	998	4 424	0	0	0	0	0	0	233 062
3. Egyéb passzív időbeli elhatárolások	22 352	138 092	5 103	120 349	9 680	2 143	3 275	970	340	20 880	317	69 103	383 983
4. Passzív időbeli elhatárolások	916 976	973 837	3 091 096	13 201 424	4 146 218	2 869	12 413	0	872 166	0	0	9 632	23 736 631

2022 6th IEEE/ACM International Conference on Data Science in Cyber Security (DS2CS)

**A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagváltatai 2021. évi Mérleg adatai**

5. számú melléklet

Millió Ft

	Hőszolg.	Vízmd	Civils Ház	DKV	Aquaticum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Összes
<b>FORRÁSOK (PASSZIVAK)</b>													
I. Saját tőke	12 054 213	33 470 447	11 387 801	29 027 651	8 688 995	195 036	687 944	420 491	876 907	331 156	153 107	29 328 924	127 522 670
II. Jevőztőke	9 100 798	6 336 588	5 250 754	230 884	51 154	-52 006	143 484	150 145	-23 873	830 179	151 667	24 052 701	46 234 465
III. Tőkeintézmény	1 303 000	2 291 000	2 553 203	500 000	598 925	100 900	13 100	3 000	8 100	10 000	100 000	16 294 125	24 381 253
IV. Eredményintézmény	7 123 629	0	1 880 648	0	-4 445	0	0	97 857	0	927 481	300 000	0	10 334 060
V. Lejártóintézmény	54 774	-1 240 975	1 443	111 305	-3 162 682	-1 588 601	-5 423	0	-138 772	-3 302	-198 151	5 858 526	-311 948
VI. Erőforrásintézmény	253 918	4 331 484	254 308	9 359	3 158 240	1 588 610	64 024	0	138 780	3 303	0	5 422	9 807 538
1. Erőforrásintézmény	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Városi értékelési intézmény	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Adózóintézmény	365 467	357 079	561 152	-389 780	-547 674	-158 915	71 783	-49 268	-31 081	-107 303	-50 182	1 894 628	2 013 562
E. Céltartalékok	7 668	221 914	10 129	2 203	8 814	6 129	8 280	8 280	0	0	0	10 287	263 704
1. Céltartalék a vállalkozásokra	0	80 284	10 129	2 203	8 814	6 129	8 280	8 280	0	0	0	10 287	133 794
2. Céltartalék a jövőbeni költésekre	0	141 630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149 910
3. Egyéb céltartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Kitelezések	1 631 272	25 433 092	1 020 163	16 156 091	-4 449 249	232 068	521 461	260 481	07 923	77 060	940	-4 851 824	54 731 624
I. Hátrasorolt kitelezések	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Hátrasorolt kitelezések kapcsoló vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Hátrasorolt kitelezések jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Hátrasorolt kitelezések egyéb részvételű viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Hátrasorolt kitelezések	266 080	23 056 531	677 945	206 400	3 716 470	0	0	0	0	0	0	3 988 777	31 912 203
1. Hosszú lejáratú kapott kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Átváltoztatott kötvények	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Bontási és felújítási költségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Egyéb hosszú lejáratú kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 551 725	1 551 725
6. Tartós kitelezések kapcsoló vállalkozással szemben	0	8 614	303 629	206 400	3 716 470	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Tartós kitelezések jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 437 052	6 672 165
8. Tartós kitelezések egyéb részvételű viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kitelezések	266 080	23 047 917	374 316	0	0	0	0	0	0	0	0	23 088 313	23 088 313
III. Rövid lejáratú kitelezések	1 365 192	2 370 561	342 218	15 949 691	732 779	232 068	521 461	260 481	97 923	77 060	940	863 047	22 819 421
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	6 000 000	0	144 777	377 244	0	0	0	0	413 793	6 935 814
3. Vevőktől kapott előlegek	0	290	14 257	0	136 572	0	0	7	0	0	0	233 675	184 801
4. Kitelezések áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 182 767	870 927	214 673	709 662	175 442	26 480	99 666	130 435	9 438	1 576	540	13 628	3 435 240
5. Vállalkozások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Rövid lejáratú kitelezések kapcsoló vállalkozással szemben	80 867	302 407	18 257	8 070 995	267 901	17 284	5 871	15 644	69 328	67 416	192	114 365	9 030 227
7. Rövid lejáratú kitelezések jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Rövid lejáratú kitelezések egyéb részvételű viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb rövid lejáratú kitelezések	101 558	1 203 337	95 031	1 169 134	152 864	-43 527	38 680	114 395	19 157	8 068	202	87 366	3 033 239
10. Kitelezések értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Számviteli bevételek negatív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Passzív felülbilanciák	1 314 483	1 176 853	5 706 755	12 638 973	-4 179 778	8 845	14 719	1 585	802 857	23 917	500	414 112	26 282 877
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolás	265 187	11 360	10 999	7 979	218	-4 400	0	0	0	0	0	0	651 428
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolás	32 286	177 262	12 029	81 114	25 442	1 516	5 107	1 585	854	23 917	500	351 225	14 867
3. Hatasznót bevételek	1 017 010	988 231	5 683 727	12 549 380	-4 154 118	2 869	9 612	0	802 003	0	0	9 632	25 216 582

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatai 2022. évi Mérleg adatai

6. számú melléklet

Ma.: o Ft

MÉRLEG													Osszes
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	Hőszolg.	Vízmű	Civis Ház	DKV	Aqualicum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Osszes
A. Befektetett eszközök	26 731 010	33 987 956	12 042 910	34 978 681	6 806 666	212 122	1 004 636	660 065	765 324	970 795	13 544	30 915 909	149 098 708
I. Immateriális javak	10 318 581	27 921 157	10 958 736	15 671 772	6 431 224	60 679	696 966	451 613	762 079	425 744	0	24 408 480	97 977 031
1. Alapítás-átszervezés aktíválti értéke	22 483	45 412	46 952	104 550	20 128	0	294 706	21 559	196	4 177	0	23 543	583 716
2. Kísérleti fejlesztés aktíválti értéke	15 895	0	44 995	56 049	0	0	6 034	6 974	0	3 759	0	7 428	141 734
3. Vagyoni értékű jogok	1 681	45 412	36	47 901	2 970	0	31 326	14 585	196	418	0	14 865	159 890
4. Szellemi termékek	4 907	0	1 921	0	17 138	0	256 846	0	0	0	0	0	280 842
5. Üzleti vagy célgépek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak értékelésbővítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 250	1 250
II. Tárgyi eszközök	5 620 827	22 903 194	10 767 751	15 562 796	6 401 096	60 669	402 360	179 628	761 883	20 325	0	2 296 966	64 983 395
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 305 678	21 266 369	10 213 604	5 655 487	5 385 639	32 990	10 003	74 499	599 340	7 089	0	2 197 136	49 747 951
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 274 357	1 156 693	193 654	9 797 983	499 740	14 627	346 813	98 251	159 929	0	0	34 582	13 576 631
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 971	213 669	251 377	27 911	188 143	3 255	2 141	5 633	2 254	0	0	3 888	703 232
4. Tervezállások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	37 241	264 349	109 116	80 925	275 132	9 797	43 303	1 245	300	13 236	0	61 340	896 044
6. Beruházásokra adott előlegek	4 580	2 012	0	490	52 442	0	0	0	0	0	0	0	59 524
7. Tárgyi eszközök értékelésbővítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Befektetett pénzügyi eszközök	4 669 271	4 872 551	44 033	4 426	0	0	0	250 426	0	401 242	0	22 167 971	32 409 920
1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	932 073	13 200	4 350	0	0	0	0	0	104 530	0	20 023 279	21 027 452
2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	4 669 534	3 927 811	24 309	76	0	0	0	250 426	0	296 692	0	0	9 164 848
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	1 500	0	0	0	0	0	0	0	0	2 140 626	3 222
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	0	0	1 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	3 737	392	3 924	0	0	0	0	0	0	0	0	1 944	10 002
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	12 270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 270
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékelésbővítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Forgóeszközök	14 011 889	5 538 901	1 173 926	11 869 097	375 005	121 146	302 677	210 900	3 234	525 231	13 544	6 356 700	40 502 310
I. Részletek	6 609	111 866	603 888	318 599	60 032	3 458	16	776	558	1 789	0	2 126 082	3 233 673
1. Anyagok	6 528	95 914	288	296 817	7 194	0	0	0	558	0	0	0	407 209
2. Belezetellen termelés és félkész termékek	0	795	0	1 942	0	0	0	0	0	0	0	0	2 737
3. Nyomtatás, hűtés és egyéb álmok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Késztermékek	0	0	2 758	7 687	0	0	0	0	0	0	0	0	10 445
5. Árak	81	15 157	600 842	12 133	52 838	3 458	16	776	0	1 789	0	2 120 058	2 807 148
6. Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Kivételések	12 560 154	4 702 030	507 832	11 443 594	245 505	94 594	301 123	180 597	1 713	484 874	413	3 170 572	33 693 661
1. Kivételések áruszállítással és szolgáltatással (vevők)	216 102	1 658 099	352 455	65 089	146 921	61 368	29 052	120 409	4	40 919	0	597 006	3 287 514
2. Kivételések kapcsoló vállalkozással szemben	7 871 523	2 814 662	25 721	177 747	20 265	2 640	181 436	3 258	0	442 271	0	2 048 854	13 588 577
3. Kivételések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Kivételések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	9 505	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 505
5. Váltókivételések	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Egyéb kivételések	4 472 529	229 869	120 151	11 260 758	78 379	30 586	51 042	36 840	1 709	1 484	413	59 712	16 303 472
7. Kivételések értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Értékpapírok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Résztesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Saját részvények, saját üzletirétek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Forgatási célt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Pénzeszközök	1 445 126	724 405	62 206	106 084	69 408	23 094	1 538	29 587	963	38 568	13 131	1 060 046	3 574 976
1. Pénzár, csekkek	2 969	1 545	961	4 819	41 316	288	393	358	14	19	26	338	53 216
2. Bankbetétek	1 442 157	722 860	61 245	102 085	28 092	22 806	1 000	29 194	949	38 549	13 105	1 059 718	3 521 760
C. Aktív időbeli elhatárolások	2 400 540	627 898	10 248	7 437 812	10 437	30 297	4 993	6 492	11	19 820	0	70 819	10 619 307
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	153	617 652	7 572	7 437 812	2 583	19 958	4 993	6 492	11	19 820	0	63 395	10 575 682
3. Hátrahozott ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 424	47 635



A Debreceni Vagyongkezelő Zrt.  
és tagváltatai 2022. évi Mérleg adatai

6. számú melléklet

Mé: e Ft

	Hőszolg.	Vízví	Cívís Ház	DKV	Aquaticum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Összes
FORRÁSOK (PASSZIVAK)													
D. Saját tőke	26 731 010	33 987 956	12 042 910	34 978 681	6 806 606	212 122	1 004 636	669 065	765 324	970 795	13 544	30 915 909	149 008 708
I. Bevezet tőke	10 134 816	5 996 573	5 485 465	350 802	440 196	-102 367	137 406	366 018	-36 443	948 039	13 030	25 714 054	49 447 270
II. Tőketartalék	1 303 000	2 391 000	2 553 203	500 000	598 825	100 900	13 100	3 000	8 100	10 000	5 000	16 294 125	21 286 253
III. Tőketartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Eredménytartalék	7 123 629	0	1 881 647	0	4 445	0	0	97 857	0	927 481	2 583	0	10 036 642
V. Lakótul. tartalék	-136 556	-1 561 290	-40 687	-308 608	-3 710 356	-1 747 516	883	-6 973	-170 753	-111 063	0	5 652 555	-1 840 362
VI. Eredménytartalék	550 108	4 700 877	294 905	276 632	3 705 920	1 747 520	63 141	6 974	170 760	3 759	0	7 428	11 536 114
I. Ertékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Ertékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Vagy. értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Adózati eredmény	1 294 635	-342 014	797 307	-117 522	-158 638	-209 291	60 282	265 160	-44 550	117 800	5 447	3 759 946	5 428 623
IX. Céltartalék	8 818	330 020	10 753	7 297	10 344	6 514	8 787	8 787	0	1 118	0	11 187	403 625
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	8 818	72 643	10 753	7 297	10 344	6 514	8 787	8 787	0	1 118	0	11 187	445 130
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	257 377	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	257 377
3. Egyéb céltartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 118	0	0	1 118
F. Kötelezettségek	15 446 142	26 275 574	1 030 754	22 526 428	4 392 601	298 850	818 733	289 432	80 965	20 554	194	3 836 730	75 006 957
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részvétel viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	266 080	23 650 381	386 200	9 548 821	3 507 985	154 608	209 511	0	0	0	0	1 137 932	38 951 608
1. Hosszú lejáratú kapott kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Törzsszámok kivenykhívogatásból	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 137 932	1 137 932
6. Törzsszámok	0	0	0	4 619 208	0	0	0	0	0	0	0	0	4 619 208
7. Törzsszámok	0	13 260	0	4 928 800	3 507 985	154 608	299 511	0	0	0	0	0	8 904 164
8. Törzsszámok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	266 080	23 637 121	386 200	813	0	0	0	0	0	0	0	0	24 290 304
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	15 180 062	2 625 193	644 464	12 977 607	884 616	144 242	519 222	289 432	80 965	20 554	194	2 688 798	36 055 349
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vevőköltség elvonások	0	1 385	37 013	0	143 061	1 800	0	11	0	0	0	413 793	413 793
4. Kötelezettségek áruzállásból és szolgáltatásból (szállítók)	14 832 403	1 106 470	87 642	639 676	297 085	34 469	80 334	111 382	982	3 092	0	182 880	366 150
5. Vállalkozások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115 760	17 309 295
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	280 446	100 895	306 907	10 578 421	268 326	63 260	374 121	40 747	73 131	5 730	110	1 021 492	13 123 586
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részvétel viszonyban lévő vállalkozással szemben	57 213	1 416 443	212 894	1 759 310	176 144	44 713	64 767	137 292	6 852	11 732	84	954 829	4 842 473
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Passzív időbeli elhatárolások	1 141 234	1 385 789	5 515 938	12 094 454	1 963 525	9 145	39 710	4 828	720 802	1 084	320	1 364 028	24 240 857
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	158 013	7 702	12 505	10 432	119	-468	0	0	0	0	0	978 243	1 167 484
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	25 838	183 698	29 526	298 883	96 091	5 808	32 899	1 478	229	1 084	320	11 152	737 607
3. Társasági bevételek	907 382	1 194 389	3 473 907	11 785 138	1 866 715	2 869	6 811	3 350	720 573	0	0	374 632	22 335 766



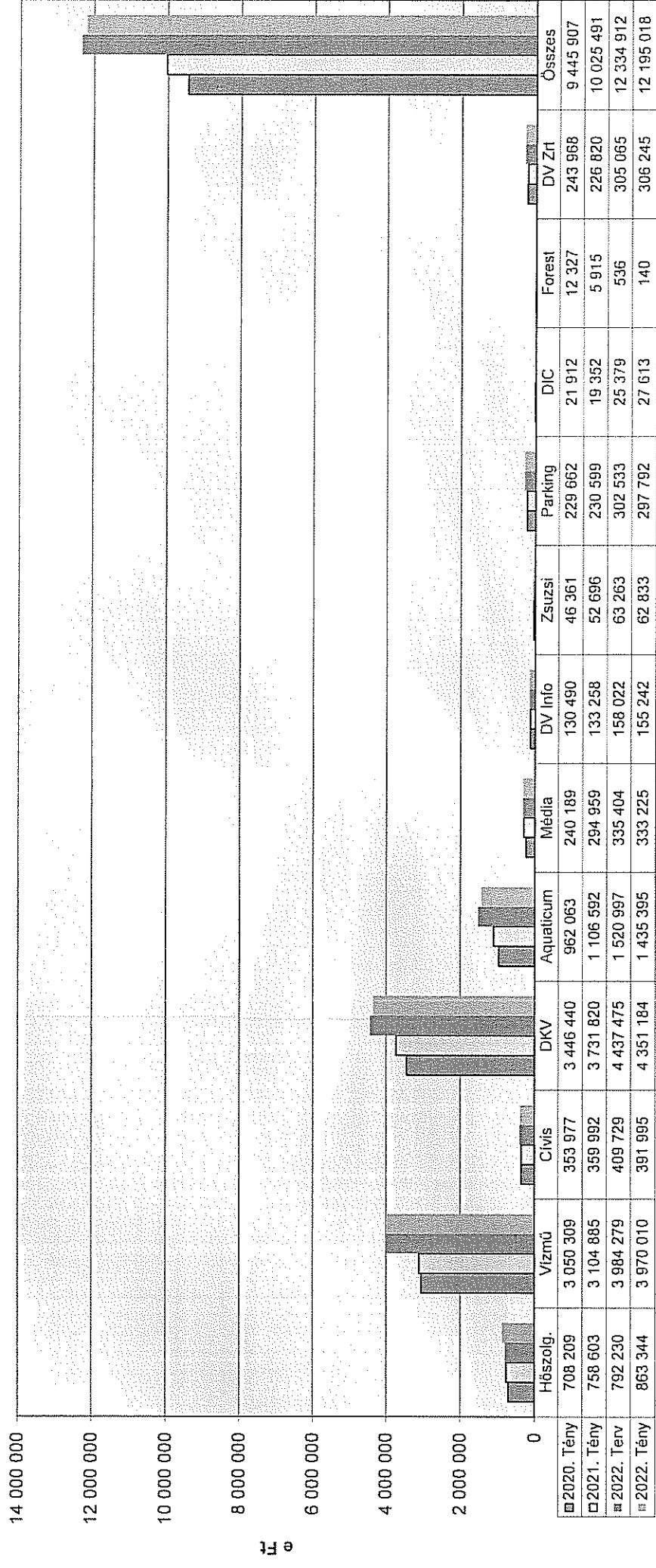
## A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Értékesítés nettó árbevétele



# A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Anyagjellegű ráfordítások



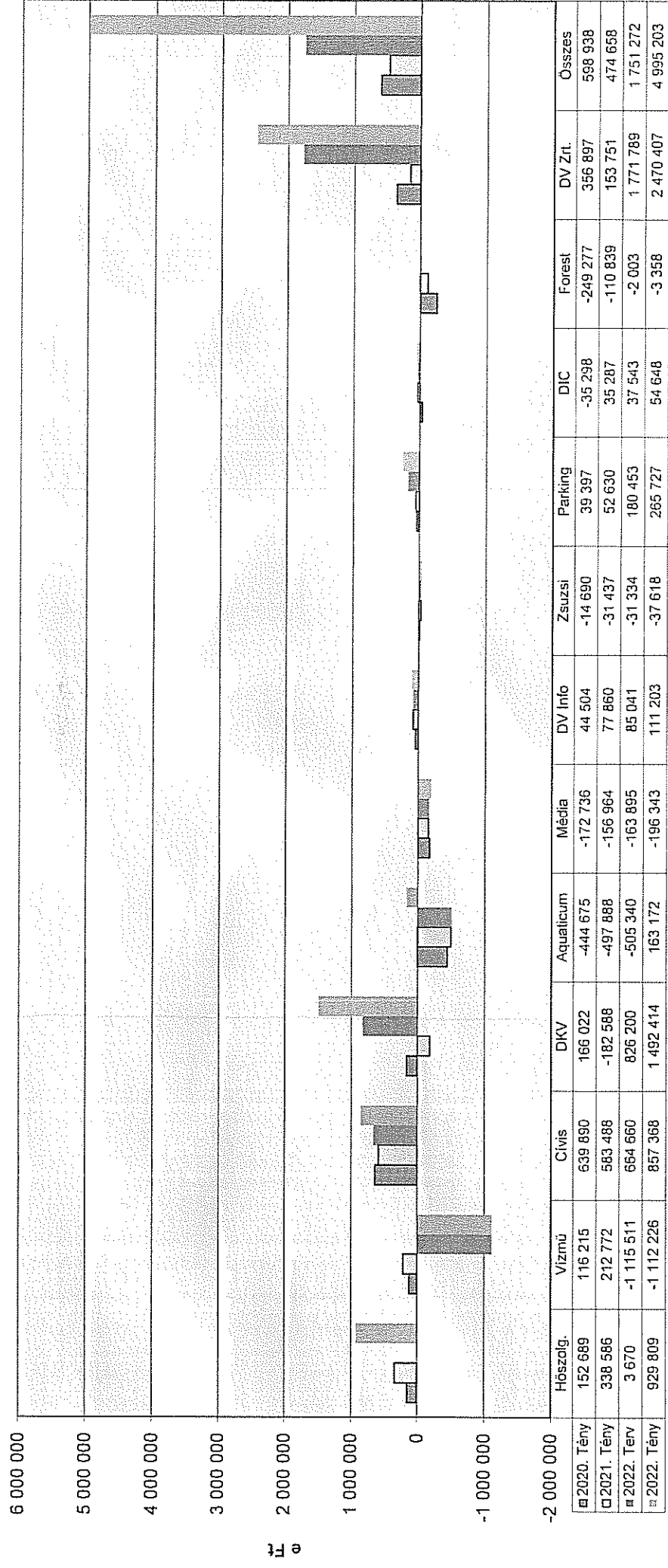
## A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Személyi jellegű ráfordítások



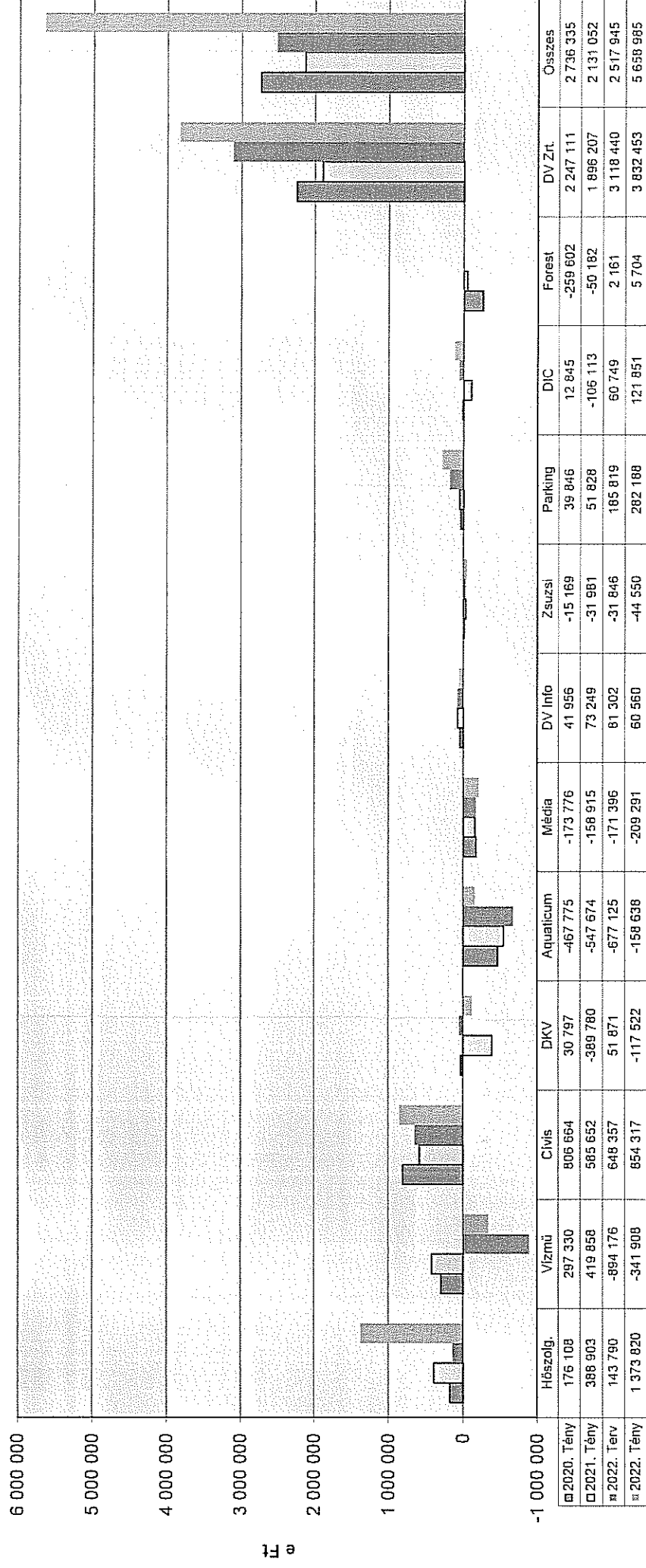
## A Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. és tagvállalatai Értékcsoportok leírása



## A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Üzemi eredménye



## A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Adózás előtti eredménye



## A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Létszám



