

DING

DEBRECENI

INGATLANFEJLESZTŐ

Éves beszámoló

2023

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

Székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31.

Adószám: 26528331-2-09

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

M É R L E G "A" 2023**Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT**

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

Időszak: 2023.01.01 - 2023.12.31

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

ESZKÖZÖK

	Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
A. Befektetett eszközök	56.649		274.980
I. Immateriális javak	0		1.042
3. Vagyoni értékű jogok			1.042
II. Tárgyi eszközök	56.649		273.938
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	48.030		259.133
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8.619		14.805
III. Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
B. Forgóeszközök	1.271.694		4.098.881
I. Készletek	258.418		1.118.702
5. Áruk	258.418		1.118.702
II. Követelések	684.066		656.297
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	680.425		654.768
2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben			341
6. Egyéb követelések	3.641		1.188
III. Értékpapírok	0		0
IV. Pénzeszközök	329.210		2.323.882
1. Pénztár, csekkek	75		65
2. Bankbetétek	329.135		2.323.817
C. Aktív időbeli elhatárolások	2.521		3.650
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2.191		3.118
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	330		532
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1.330.864		4.377.511

M É R L E G "A" 2023

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

Időszak: 2023.01.01 - 2023.12.31

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

FORRÁSOK

	Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
D. Saját tőke	251.645		1.999.867
I. Jegyzett tőke	3.100		3.100
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III. Tőketartalék	215.938		215.938
IV. Eredménytartalék	-224.192		-1.754.987
V. Lekötött tartalék	8.254		1.787.594
VI. Értékelési tartalék	0		0
VII. Adózott eredmény	248.545		1.748.222
E. Céltartalékok	8.522		443.893
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	8.522		443.893
F. Kötelezettségek	1.070.247		1.932.941
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	1.070.247		1.932.941
2. Rövid lejáratú hitelek	4		
3. Vevőktől kapott előlegek			86.410
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1.057.495		9.001
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			651.002
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12.748		1.186.528
G. Passzív időbeli elhatárolások	450		810
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	450		810
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1.330.864		4.377.511

Debrecen, 2024.04.22.

cégszerű aláírás

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

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2023

Összköltség

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

Időszak: 2023.01.01 - 2023.12.31

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

	Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1.265.115		4.982.680
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1.265.115		4.982.680
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)	0		0
III. Egyéb bevételek	41		8.522
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	12.595		36.427
07. Egyéb szolgáltatások értéke	502		1.680
08. Eladott áruk beszerzési értéke	375.321		2.918.218
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	587.499		
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	975.917		2.956.325
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	372		
12. Bérjárulékok	123		
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	495		0
VI. Értékcsökkenési leírás	81		2.914
VII. Egyéb ráfordítások	15.580		491.769
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	273.083		1.540.194
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	16.809		151.459
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	45.826		176.926
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	62.635		328.385
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	75.060		89.239
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	75.060		89.239
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	-12.425		239.146
C. Adózás előtti eredmény (+-A+-B)	260.658		1.779.340
X. Adófizetési kötelezettség	12.113		31.118
D. Adózott eredmény (+-C-X)	248.545		1.748.222

Debrecen, 2024.04.22.

cégszerű aláírás

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

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT
4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2023. évi

éves beszámolóhoz

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

Debrecen, 2024.04.22.



Kun Ferenc Csaba

Készült a Forint-Soft Kft.
Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával

Általános rész

A Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT tevékenységét 2018. évben kezdte meg.

A társaság alaptevékenysége: Saját Tulajdonú Ingatlan Adásvétele.

A vállalkozás korlátolt felelősségű társaságként működik, a törzstőke nagysága 3100 ezer Ft.

Székhelye: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

A társaság tulajdonosa belföldi jogi személy.

A társaság tagjainak adatai:

Név	Cím	Tulajdoni hányad (%)
Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft	4025 Debrecen Széchenyi u. 31	100,00

Képviselőre jogosultak:

Név	Lakhely
Kun Ferenc Csaba	4031 Debrecen, Géza utca 18. 3.

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

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

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

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy: Fekete Ágnes (4031 Debrecen, Bartók Béla utca 38. 2. emelet 8.), nyilvántartási száma 002624.

Könyvvizsgáló cég: Fedám-Audit Kft (székhely: 4031 Debrecen, István út 129. fszt 2.), nyilvántartási száma 001824

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló 450 ezer Ft + áfa díjat számított fel.

A könyvvizsgáló részére az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásért, adótanácsadói szolgáltatásért, és egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásért díj kifizetése nem történt.

A mérlegkészítés pénzneme Ft.

A mérlegkészítés időpontja 2024.02. 29.

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

Tevékenység bemutatása

1. BMW terület értékesítése

A társaság arra célra jött létre, hogy értékesítse a Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetben a leendő BMW gyár építésének helyszínt adó iparterületet. Ennek megfelelően a Társaság 2018-ban adásvételi előszerződést, 2019 őszén pedig végleges adásvételi szerződést kötött a BMW Manufacturing Hungary Kft.-vel. A közel 400 ha nagyságú ingatlan 2020. májusában átadásra került a vevő részére, aki az átadással egy időben kifizette az ingatlan vételárának visszatartáson felüli részét. Az adásvételi szerződés az átadással nem szűnt meg, 2021-ben és 2022-ben is az út- és közműberuházások befejezésekor az infrastruktúra csatlakozások kiépítésének tényleges költségei, illetve vételár visszatartás megfizetése vált esedékessé a BMW Manufacturing Hungary Kft. részéről a társaság számára. A még fennálló vételár visszatartás megfizetése 2024-ben lesz esedékes.

2. Északnyugati Gazdasági Övezet beszállítói park területértékesítés

A 100 ha területű beszállítói park értékesítési folyamata 2023 során nagy lendületet vett. A 2023-as árbevétel 99 %-a ezen terület értékesítéséből származik. Három befektető felé, összesen 54 hektár terület értékesítésére került sor. A 100 ha-os beszállítói park maradék részének értékesítési folyamata is előre haladott állapotban van. Az értékesített területeket előzetesen a Debrecen Megyei Jogú Várostól vásárolta meg a Kft, így az eredménykimutatásban a fentebb említett területek beszerzési értéke szerepel ELÁBÉ soron.

3. Az Északnyugati Gazdasági Övezetben kialakítandó kamionparkoló

Az Északnyugati Gazdasági Övezet és Déli Gazdasági Övezet iránti élénk befektetői érdeklődés következtében 2024-2025-től a közúti teherforgalom jelentős emelkedésére lehet számítani Debrecenben. Emiatt szükséges egy európai standardoknak megfelelő, biztonságos kamionparkoló és ehhez kapcsolódó logisztikai terminál létrehozása, amely a jövőben lehetővé teszi a jelenleg is kivitelezés alatt álló BMW gyár, valamint a város területén található, további gazdasági övezetek forgalmának lebonyolítását, illetve kiszolgálását.

A projekt megvalósulási helyeként a Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetben található 0254/220 helyrajzi számú (14 ha alapterületű) ingatlan került kijelölésre, melyre vonatkozóan a Társaság az adásvételi szerződést már megkötötte. A terület kevesebb, mint 1 km távolságra van a BMW autógyár bejáratától, a BMW gyár mellett épülő, intermodális vasúti termináltól és az M35 autópályától.

A beruházás során 194 férőhelyes nyitott, illetve 64 férőhelyes zárt, az Európai Unió előírásainak megfelelő kamionparkoló, továbbá az ahhoz tartozó kiszolgáló létesítmények kerülnek kialakításra. Ezt egészítheti ki a projekt külső beruházókkal együttműködésben megvalósítható másik része, amelynek vám- és logisztikai szolgáltatásai a városon átmenő kamionforgalmat csökkentenék, és a későbbiekben környezetvédelmi célokat is szolgálnának (pl. átrakodás zéró emissziós kistehergépkocsikra a belvárosi kereskedelmi létesítmények kiszolgálásához).

A projekt előkészítése folyamatban van, prognosztizált befejezési dátuma 2026. február.

A Társaság a projekthez a *Connecting Europe Facility (CEF) 2 Transport - Actions related to safe*

and secure mobility - General envelope pályázaton támogatást nyert el 7.097.680 EUR összegben (mely a projekt összköltségének közel 45%-a). A Támogató (CINEA) és Társaság között 2022. október 14-én aláírásra került a Támogatási Szerződés.

A direkt EU támogatás kiegészítéseként szükséges 2.347 millió Ft (40%) hazai forrású támogatás, amelyre az Önkormányzat gazdaságfejlesztési tevékenységéhez kapcsolódóan 2023-ban sikeresen pályázott a Társaság, tekintettel arra, hogy a közeljövőben a városba települő nagy ipari befektetők számára a parkoló szolgáltatásai várhatóan kulcsfontosságúak lesznek. A hazai forrású támogatást az Építési és Közlekedési Minisztérium 2023. december 27-én kiállított Támogató Okirattal biztosította a Kft számára.

A projekt önereje az összköltség 15%-a, melynek forrása a területértékesítés eredménye.

2023-ban a terveknek megfelelően a Társaság megvásárolta az ingatlant a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatától. 2024-ben a tervezési feladatra vonatkozó közbeszerzési eljárás kiírása kerül és mind az engedélyes, mind a kiviteli tervek el is készítetteti a társaság.

4. Déli Gazdasági Övezet területén kialakítandó KKV Parkkal kapcsolatos feladatok

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 2021-2027-es időszakra vonatkozó átfogó településfejlesztési koncepciójában megfogalmazott jövőkép létrejöttének érdekében, Közép-Európa egyik legnagyobb ipari fejlesztése zajlik jelenleg Debrecenben. Az önkormányzat a helyi gazdaság élénkítésében a kis- és középvállalkozások fejlődésének is jelentős szerepet szán, így a fejlesztések megvalósítását követően a Déli Gazdasági Övezetben (továbbiakban: DGÖ) az eddig csak a nagyobb vállalkozások számára elérhető, versenyképes és innovatív feltételrendszer és környezet a kisebb területigényű KKV-k számára is biztosíthatóvá vált. Ennek érdekében kerül létrehozásra a KKV Park, mely több ütemben, mintegy 60 ha területen valósul meg a DGÖ területén.

A Társaság feladatai a KKV Park kialakítása kapcsán:

- a megvalósításhoz szükséges területszerzések koordinációja
- megfelelő méretű befektetői területek kialakítása, értékesítése befektetők részére
- előkészítő munkálatok (régészet, lőszermentesítés) koordinációja
- KKV Parkon belül ideiglenes úthálózat és közművek kialakítása
- szerződéses feltételek teljesülésének nyomonkövetése

Az első ütem értékesítése 2022-ben lezárult, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt-től megvásárolt 11,4 hektáros területen kialakított 18 db építési telekből 16 db értékesítésre került, a megmaradt 2 db telket felvonulási területnek adja bérbe a Társaság.

A II. ütem értékesítése még nem kezdődött el, mivel a szükséges telek területszerzése, kialakítása folyamatban van.

5. Egyéb tevékenység

2023-ban a Debreceni Logisztikai és Kamionparkoló Terminál projekt részére megvásárolt 14 ha terület egy részének bérbeadásából 20,5 m forint árbevétele származott a Társaságnak. A Debreceni Déli Gazdasági Övezetben lévő terület bérbeadásából 7,5 millió bevételt realizált a Társaság. Ezen felül még a Társaság tulajdonában lévő 2 személygépjármű bérbeadásából származott 4,7 millió forint árbevétel.

Számviteli politika

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

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

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

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

Értékcsökkenési leírás módja:

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

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

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 200.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték:

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az értékcsökkenési leírás tervezése során az 0 Ft-tal vehető figyelembe. Nem jelentős a maradványérték, ha az nem éri el az eszköz beszerzési értékének 20%-át, és az 500.000 Ft-ot vagy az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

A szoftverek és a számítástechnikai eszközök maradványértéke 0 Ft.

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

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

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

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

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

A készletek értékelése tényleges beszerzési áron történik.

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

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

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

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

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

Osztalék jóváhagyására nem kerül sor, a tárgyévi adózás előtti eredmény összegéig a Társaság fejlesztési tartalékot képez.

Tájékoztató rész

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök

- A társaság befektetett eszközei között

- Vagyoni értékű jogok 1.042 e Ft
- Ingatlanok 259.133 e Ft ,
- Egyéb berendezések 14.805 e Ft nettó értéken szerepelnek.

Az ingatlanok között 3 db telek került nyilvántartásra, melyből 2 db a KKV parkban található, egy pedig a Kamionparkoló projekt megvalósítását szolgáló ingatlan, mely az Észak-nyugati Gazdasági Övezetben található

Az egyéb berendezések között 2 db gépjármű található, melyeket bérbeadással hasznosít a Társaság.

- Készletei között 1.118.702 eFt bekerülési értékű telkeket (egy opciós joggal terhelt és egy értékesítési célú) tart nyilván.

- Belföldi vevői követelése 4.042 e Ft, devizás vevői követelés 1.700.000 Eur, mérlegben kimutatott értéke 2023.12.31-én 650.726.e Ft,

- Követelés kapcsolt vállalkozással szemben 341 e Ft(vevői követelés)

- Az egyéb követelésekben kimutatott 1.188 e Ft adójellegű túlfizetés.

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

Források

- A társaság saját tőke állománya 1.748.222 e Ft-tal az adózott eredmény összegével nő. A saját tőke összege eléri a társasági formára kötelező (3.100 e Ft) összeget.

- A társaság fejlesztési tartalékot képez 1.779.340 e Ft összegben az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben kialakításra kerülő Debreceni Logisztikai és Kamionterminál projekt kivitelezéséhez

- A 2022. évben képzett céltartalék feloldása megtörtént 8.522 e Ft összegben, mivel a képzés alapja okafogyottá vált. 2023-ban céltartalék képzése történt BMW opciós vételi jogának érvényesítése esetére 443.893 e Ft értékben

- Belföldi szállítói kötelezettség 2023.12.31-én 9.001 e Ft,

- Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (devizás szállítói kötelezettség) 1.700.000 Eur, mérlegben kimutatott értéke 650.726.e Ft., vevői túlfizetés 276 e Ft

- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között került kimutatásra a „kamionparkoló” projekthez kapott CEF Támogatási előleg 950.897 e Ft, ÉKM előleg 142.000 e Ft., fizetendő adók 93.631 e Ft (döntően társasági adó és általános forgalmi adó) van kimutatva.

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

Mérlegen kívüli egyéb tételek nincsenek.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett. Környezetvédelmi károk, kötelezettségek nem várhatók.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Értékesítés nettó árbevétele a társaság főbb tevékenységei szerinti bontásban:

Tevékenységi kör	Árbevétel (e Ft)
Ingatlanértékesítés és kapcsolódó szolgáltatások árbevétele	4.950.471
Bérleti díj	32.209
Összesen	4.982.680

Kapcsolt vállalkozástól származó bevétel 24.732 e Ft volt. A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült. Export-import tevékenységet nem végzett.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

A társaságnál az igénybe vett szolgáltatások értéke könyvelői, könyvvizsgálói, ügyvédi szolgáltatásokból tevődött össze ennek értéke 36.427 e Ft

Alkalmazottat a társaság nem foglalkoztatott. Felügyelő bizottság 3 tagja díjazás nélkül látja el a feladatát. Az ügyvezető máshol biztosított, részére személyi jellegű kifizetés nem volt, járulék kötelezettség nem keletkezett.

Eladott áruk beszerzési értéke 2.918.218 e Ft

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

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

Társasági adóalapot módosító tétel

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímen: előző évek elhatárolt veszteségéből leírt összeg 89.616 e Ft, céltartalék felhasználása következtében 8.522 e Ft, adótörvény szerinti figyelembevett értékcsökkenés 2.914 e Ft, Fejlesztési tartalék képzése 1.779.340 e Ft.

Adózás előtti eredményt növelő jogcímen: Várható jövőbeni költségekre 443.893 e Ft céltartalék, számviteli törvény szerinti értékcsökkenés 2.914 e Ft egyéb növelő 5 e Ft.

Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

A forgóeszközök aránya előző évben 95,55% volt, tárgyévben 93,63%.

Saját tőke aránya az összes forrásban (tőkeellátottság) előző évben 18,91% volt, tárgyévben 45,69, %.

A saját tőke - jegyzett tőke aránya 64.511,84%, előző évben 8.117,58% volt.

Pénzügyi helyzet mutatószámai

A likviditási ráta értéke tárgyévben 2,12, előző évben 1,19 volt.

A teljes likviditási mutató értéke tárgyévben 2,12, előző évben 1,19.

A fenti mutatók alapján elmondható, hogy társaságunk likviditása jó.

A jövedelmezőség mutatói

A sajáttőke-arányos adózott eredmény (ROE) tárgyévben 87,42%, előző évben 98,77% volt.

Üzemi eredmény arányos árbevétel tárgyévben 30,91%, előző évben 21,59 %.

CASH FLOW 2023

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

Időszak: 2023.01.01 - 2023.12.31

		Előző év 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	300135	2215917
1a.	Adózás előtti eredmény	+	260658
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	+	
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	+	260658
2.	Elszámolt amortizáció	+	81
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	8522
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	
6.	Szállítói kötelezettség változása	+	-457696
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	12748
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	
9.	Vevőkövetelés változása	+	487001
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	3455
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	-2521
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-	12113
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-56730	0
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	56730
15.	Befektetett eszközök eladása	+	
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, bevál	+	
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	
18.	Kapott osztalék, részesedés	+	
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	8254	
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	+	8254
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	
21.	Hitel és kölcsön felvétele	+	
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	251659	1994672
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	+	
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	251659	1994672

1. melléklet. Saját tőke változása

Adatok: eFt-ban

A SAJÁT TŐKE ELEMELI	Jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett	Tőke- tartalék	Eredmény - tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke
Nyitóállomány az év elején	3 100	0	215 938	-224 192	8 254	0	248 545	251 645
A saját tőke összetételének változása								
Előző évi eredmény átvétele eredménytartalékba	0	0	0	248 545	0	0	-248 545	0
Jegyzett tőke emelés eredménytartalékból vagy tőketartalékból	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvétel eredménytartalék és tőketartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvétel eredménytartalék és lekötött tartalék között	0	0	0	-1 779 340	0	0	0	-1 779 340
Átvétel tőketartalék és lekötött tartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb mozgások	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen	0	0	0	-1 530 795	0	0	-248 545	-1 779 340
A saját tőke értékének változása								
Jegyzett tőke emelés vagy csökkentés	0	0	0	0	0	0	0	0
Befizetés eredmény-, tőke-, vagy lekötött tartalékba	0	0	0	0	1 779 340	0	0	1 779 340
Tőketartalék vagy eredménytartalék átadás	0	0	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék vagy eredménytartalék átvétel	0	0	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalék csökkenése osztalékfizetés miatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyvi adózott eredmény	0	0	0	0	0	0	1 748 222	1 748 222
Összesen	0	0	0	0	1 779 340	0	1 748 222	3 527 562
Záróállomány az év végén	3 100	0	215 938	-1 754 987	1 787 594	0	1 748 222	1 999 867