

1	1	9	9	5	3	4	0	-	6	8	1	0	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	3	2	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás címe

4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5. sz. iroda

## 2018. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2019. május 30.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

1 1 9 9 5 3 4 0 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 9

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018.12.31.

0 9 - 1 0 - 0 0 0 3 2 7

Cégjegyzék száma

## Debreceni Vagyongkezelő Zrt.

## MÉRLEG Eszközök (aktívák)

(Sztv. 1. sz. melléklete szerinti "A" változat)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2018.12.31.
a	b	c	d	e
01.	<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b> (2.+10.+18.)	<b>23 126 823</b>	<b>0</b>	<b>23 101 622</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b> (3. ... 9.)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 594</b>
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok			
06.	4. Szellemi termékek			1 594
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b> (11. ... 17.)	<b>1 341 537</b>	<b>0</b>	<b>1 313 775</b>
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 317 628		1 278 139
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 133		6 072
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	16 776		29 564
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b> (19. ... 28.)	<b>21 785 286</b>	<b>0</b>	<b>21 786 253</b>
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	20 005 966		20 008 891
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 777 070		1 775 613
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	5. Egyéb tartós részesedés	750		750
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	1 500		999
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29.	<b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b> (30.+37.+46.+53.)	<b>4 941 957</b>	<b>0</b>	<b>4 885 021</b>
30.	<b>I. KÉSZLETEK</b> (31. ... 36.)	<b>3 916 578</b>	<b>0</b>	<b>3 919 967</b>
31.	1. Anyagok			
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek			
35.	5. Áruk	3 916 578		3 919 967
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b> (38. ... 45.)	<b>177 882</b>	<b>0</b>	<b>139 257</b>
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	81 467		5 267
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	93 054		90 582
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			20 109
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	3 361		23 299
44.	7. Követelések értékelési különbözete			
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b> (47. ... 52.)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	3. Egyéb részesedés			
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b> (54.+55.)	<b>847 497</b>	<b>0</b>	<b>825 797</b>
54.	1. Pénztár, csekkek	190		125
55.	2. Bankbetétek	847 307		825 672
56.	<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b> (57. ... 59.)	<b>12 032</b>	<b>0</b>	<b>8 205</b>
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	10 388		6 675
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 644		1 530
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (1.+29.+56.)	<b>28 080 812</b>	<b>0</b>	<b>27 994 848</b>

Debrecen, 2019. május 30.

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

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



1	1	9	9	5	3	4	0	-	6	8	1	0	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	3	2	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.**

**MÉRLEG Források (passzívák)**

(Sztv. 1. sz. melléklete szerinti "A" változat)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2018.12.31.
a	b	c	d	e
61.	<b>D. SAJÁT TŐKE</b> (62.+64. ... 68.+71.)	<b>20 368 504</b>	<b>0</b>	<b>21 656 870</b>
62.	I. JEGYZETT TŐKE	16 294 125		16 294 125
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK			
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	3 146 269		3 944 989
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	928 110		1 417 756
72.	<b>E. CÉLTARTALÉKOK</b> (73. ... 75.)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	3. Egyéb céltartalék			
76.	<b>F. KÖTELEZETTSÉGEK</b> (77.+82.+92.)	<b>7 701 732</b>	<b>0</b>	<b>6 326 683</b>
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78. ... 81.)	0	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással			
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83. ... 91.)	6 257 846	0	5 575 493
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	1 805 492		2 379 311
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 660 705		27 711
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 791 649		3 168 471
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	1 443 886	0	751 190
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	850 226		413 793
96.	3. Vevőktől kapott előlegek			96 478
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	22 198		7 050
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	299 858		170 315
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással			
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	271 604		63 554
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	<b>G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b> (106. ... 108.)	<b>10 576</b>	<b>0</b>	<b>11 295</b>
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			2 012
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	10 576		9 283
108.	3. Halasztott bevételek			
109.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (61.+72.+76.+105.)	<b>28 080 812</b>	<b>0</b>	<b>27 994 848</b>

Debrecen, 2019. május 30.

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

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

1	1	9	9	5	3	4	0	-	6	8	1	0	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	3	2	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.**  
**EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2018.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 023 498		479 262
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	1 023 498	0	479 262
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	0	0	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	20 178		1 861
	Ebből : visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség	4 885		5 771
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	73 501		85 138
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	4 432		9 223
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	591 893		149
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	9 519		16 637
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	684 230	0	116 918
10.	Béreköltség	142 762		196 706
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 924		30 618
12.	Bérfelrakások	36 504		45 573
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	200 190	0	272 897
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	53 926		43 859
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	265 674		16 716
	Ebből: értékvesztés			497
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-160 344	0	30 733
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 169 592		1 406 886
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	906 725		983 590
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			4 659
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	65		135
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			32 143
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	1 169 657	0	1 443 823
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	71 794		56 800
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	6 292		1 934
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	9 409		
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	81 203	0	56 800
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	1 088 454	0	1 387 023
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	928 110	0	1 417 756
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG			
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	928 110	0	1 417 756

Debrecen, 2019. május 30.

Debreceni Vagyonkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.  
Adószám: 11995340-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-10-000327  
Szász.: 11738008-20241852  
-1-

*Kocsi-Hy 14*  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



**Debreceni Vagyonkezelő**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2018. év**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**



## Tartalomjegyzék

<b>1. Általános kiegészítések.....</b>	<b>3</b>
1.1. A vállalkozás bemutatása .....	3
1.1.1. Cégjogi adatok.....	3
1.1.2. Jogi környezet .....	5
1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet .....	8
1.2. A társaság tartama, részvényeinek összetétele .....	13
1.3. A számviteli politika fő vonásai.....	14
1.3.1. A befektetett eszközök .....	18
1.3.2. Forgóeszközök értékelése: .....	21
1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások .....	22
1.3.4. Értékvesztés elszámolása: .....	23
1.3.5. Saját tőke .....	27
1.3.6. Céltartalék képzés .....	27
1.3.7. Kötelezettségek értékelése .....	28
1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások .....	28
1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek.....	30
1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek .....	33
1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	34
1.3.12. A társasági adó számításával kapcsolatos döntések .....	35
1.3.13. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása .....	35
<b>2. Tájékoztató rész .....</b>	<b>37</b>
2.1. Az anyavállalat .....	37
2.2. A társaság kapcsolt vállalkozásai .....	37
2.2.1. Konszolidációba bevont leányvállalatok.....	37
2.2.2. Konszolidációba be nem vont leányvállalatok.....	37
2.2.3. Közös vezetésű társaság .....	38
2.3. Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások .....	38
2.4. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások.....	38
2.5. Kapcsolt vállalkozások 2018. évi beszámolóinak adatai .....	39
2.6. Jelentős tulajdoni részesedésű társult vállalkozások 2018. évi beszámolóinak adatai ..	40
2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései .....	40
2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	41
2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások.....	41
<b>3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések</b>	<b>42</b>
3.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések .....	42
3.1.1. Eszközök .....	42
3.1.2. Források.....	50
3.1.3. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	56
3.2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	57
3.2.1. Üzemi (üzleti) eredmény .....	57
3.2.2. Pénzügyi műveletek eredménye .....	59
3.2.3. A nettó módon elszámolt tételek bemutatása .....	60
3.2.4. Kivételes nagyságú, kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások	60
3.2.5. Támogatások .....	62
3.2.6. A társasági adó és az adózott eredmény levezetése .....	62
3.2.7. Ellenőrzés .....	62
3.2.8. Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok: .....	63
<b>4. Cash-Flow kimutatás.....</b>	<b>63</b>
<b>5. Mutatók.....</b>	<b>63</b>

# 1. Általános kiegészítések

## 1.1. A vállalkozás bemutatása

### 1.1.1. Cégjogi adatok

<u>A társaság cégneve:</u>	Debreceeni Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
<u>A társaság székhelye:</u>	4025 Debrecen, Piac utca 77. II. em. 5.
<u>A társaság alakulása :</u>	2000. március 09.
<u>Cégjegyzékszám:</u>	Cg. 09-10-000327
<u>Adószám:</u>	11995340-2-09
<u>KSH szám:</u>	11995340681011409
<u>Internetes honlap címe:</u>	<a href="http://www.dvrt.hu">www.dvrt.hu</a>

#### A társaság tevékenységi körei:

- 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (**főtevékenység**)
- 5814 '08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
- 5819 '08 Egyéb kiadói tevékenység
- 6399 '08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
- 6420 '08 Vagyongkezelés (holding)
- 6492 '08 Egyéb hitelnyújtás
- 6499 '08 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés
- 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6920 '08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7010 '08 Üzletvezetés
- 7021 '08 PR, kommunikáció
- 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 7111 '08 Építész-mérnöki tevékenység
- 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység
- 7312 '08 Média-reklám
- 7711 '08 Személygépjármű kölcsönzése
- 7712 '08 Gépjárműkölcsönzés (3,5 tonna fölött)
- 7733 '08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
- 7739 '08 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
- 8211 '08 Összetett adminisztratív szolgáltatás
- 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

Az Igazgatóság összetétele:

Elnök: Dr. Mészáros József  
 Tagok: Fodor András  
 Kotosmann Zoltán  
 Dr. Rónai György  
 Szabó Ákos

A társaság önálló képviseletre jogosult képviselője, lakcíme:

Dr. Mészáros József az Igazgatóság elnöke

Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató

A Felügyelő Bizottság összetétele:

Elnök: Győri Gyula  
 Tagok: Balázs Ákos Péter  
 Hernyák Imre  
 Kőszeghy Csanád Ábel  
 Dr. Mancsiczky László

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság 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 vezérigazgató megbízatása a Közgyűlés 218/2018. (XI.29.) számú határozata alapján 2019. január 14. napjától határozatlan időre szól. A korábbi vezérigazgató, Gere Miklós jogviszonya 2018. december 31-ei időponttal történő, közös megegyezés útján való megszüntetéséről, Gere Miklós lemondására tekintettel, a tulajdonos szintén a Közgyűlés 218/2018. (XI.29.) számú határozatával döntött.

A társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 155. §-a szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló:

EAST-AUDIT Könyvvizsgáló és Tanácsadó  
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely:

4025 Debrecen, Széchenyi u. 15.

Cégjegyzékszám:

09-10-000331

Könyvvizsgáló személye:

Tóth Kálmán

Könyvvizsgálói engedély száma:

002742

Könyvviteli feladatok irányításáért felelős:

Lőrincz Levente  
 Regisztráció száma: 005413



### **1.1.2. Jogi környezet**

#### **A társaság alakulása**

A társaság határozatlan időre alakult, a cégbejegyzés napjával, 2000. május 3-ával kezdődően. A társaság az Alapító Okirat cégbírósághoz 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 Debreceni Vagyongkezelő 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 Debreceni Vagyongkezelő Zrt. megvásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeinek 100%-át.

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

A Debreceni Vagyongkezelő 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 Debreceni Gyógyfürdő Kft.-be. 2003. november 14-én a Debreceni 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 Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. megalapította a Cívis Ház Ingatlan Kft.-t, 2004. november 29-én a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és a Debreceni Gyógyfürdő Kft. hozta létre a Nagyerdei Gyógyászati Kft.-t.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2005. április 1-jén megvásárolta az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. üzletrészeinek 100%-át, 2005. június 3-án megalapította a Debreceni Sportuszoda Kft.-t. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és a Debreceni 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 Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. megalakították a Cívisvíz Befektető, Vagyongkezelő és Tanácsadó Kft.-t. 2006. november 28-án a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és a Debreceni Gyógyfürdő Kft. értékesítette a Nagyerdei Gyógyászati Kft. üzletrészeinek 51%-át a VESZ Vagyongkezelő Kft.-nek, mely következtében a Debreceni Gyógyfürdő Kft. tulajdonában maradt a Nagyerdei Gyógyászati Kft. üzletrészeinek 49%-a. 2006. november 08-án a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. megvásárolta a Strigonium Zrt. részvényeinek 4%-át. 2006. november 30-án a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. megvásárolta a DMJV Önkormányzatától az A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft. 49%-os tulajdoni részét.

A Debreceni Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő Zrt. 2007. április 20-án megalapította a DEHIR Debreceni Hirdetési és Produkciós Kft.-t. A Debreceni Vagyongkezelő 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 eladta 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 Debreceni Közlekedési 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 Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2013. április 15-én megszerezte az A.K.S.D. Kft.-ből szétválás útján kivált Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 49%-át. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Debreceni 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 Debreceni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVIZGÉP Kft. 2013. június 30-án beolvadt a szintén a Debreceni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVÍZÉP Kft.-be.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2014. január 24-én értékesítette a Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 11%-át 13 vidéki önkormányzat közös tulajdonlásába, majd 2014. december 04-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Kft. további többségi üzletrészt is értékesítette DMJV Önkormányzata részére. A DKV Debreceni Közlekedési Zrt. 2014. június 27-én értékesítette a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-ben

meglévő üzletrészeit. Az ICONO-Pharma Kft. 2014. szeptember 29-én végelszámolás útján megszűnt. A Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával, 2014. december 31-én megalakult a DV Parking Kft. a DKV Debreceni Közlekedési Zrt.-ből történő kiválás útján.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Igazgatósága döntött a Debreceni Vízmű Zrt. alaptőkéjének 1.000.000 Ft összegű felemeléséről új részvények kibocsátásával, ez 2015. március 10-én megtörtént. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2015. március 18-án értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 22 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 22 kistéleplési önkormányzat részére, akik ennek fejében a viziközmű szolgáltatásuk ellátását pályáztatás nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Igazgatósága a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni 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 Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és az AIRPORT DEBRECENI HOLDING Kft. 274.400 E Ft értékű tőkeemelését 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 Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2016. július 19-én értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 8 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 8 kistéleplési 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 pályáztatás nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták. Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft., a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján.

A Debreceni Vagyongkezelő 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 Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2018. november 16-án értékesítette a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-ben meglévő üzletrészei 100%-át. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2018. november 28-án értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 15 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 6 kistéleplési önkormányzat részére, akik ennek fejében a viziközmű szolgáltatásuk ellátását pályáztatás nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták, 2019. január 01-jétől.

2019. március 1-jei hatállyal az AIRPORT-DEBRECEN Kft. neve megváltozott, az új név: DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.

### 1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet

A 16,3 milliárd Ft alaptőkével rendelkező Holdingban 2018. december 31-ei időpontban a 2.2.1. pontban bemutatott gazdasági társaságok tömörülnek. A holding szervezeti formában történő működés célja továbbra is az, hogy erőteljesen érvényesüljön a tulajdonos érdeke, hatékonyabb legyen a társaságok működése, érvényre jussanak a közös működésből fakadó előnyök.

Debrecen történelmi szerepe összekötni az országhatárokon átnyúló keleti régiókat. Az első és második Főnix terv körvonalazza azt a fejlődést, aminek hajtómotorja a működésében megújuló Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.

A stratégiai célok rendszerének középpontjában a vevői elégedettség növelése és a nyereségtermelő képesség javítása áll.

A cégcsoport stratégiájának Debrecen Megyei Jogú Város stratégiájára kell épülnie, annak szerves részét kell képeznie. A város helyzetértékelése és jövőképe alapján a városfejlesztés általános célkitűzése az, hogy a Debrecenben élők életkörülményei – a megélhetési viszonyok, a városi élet körülményei, a komfortosság, az egészséges környezeti feltételek, a fejlesztési erőforrások megőrzése mellett – jelentősen és tartósan javuljanak. A vállalatcsoport gazdálkodására a költségtakarékosság a jellemző, amely optimális és célszerű erőforrás-felhasználáson túl a belső tartalékok feltárását is magában foglalja.

A Holding irányítása alá tartozó tagvállalatok a következő főbb jellemzőkkel bírnak:

- A tagvállalatok heterogén, valamint többségében nem vertikális (nem egymásra épülő) tevékenységet folytatnak.
- Az egyes tagvállalatok tevékenysége döntően koncentrált, egy üzletágra korlátozódik.
- A Holding alapítása előtt az Önkormányzat tulajdonrésze minden tagvállalat esetében 100% volt, az apportálást követően megvásárolt, illetve alapított társaságok esetében már különböző a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. tulajdoni részesedése.
- A tagvállalatok telepítettsége koncentrált, földrajzi értelemben helyinek mondható.
- A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. a tagvállalati kör kialakítása és változtatása során a tulajdonos Önkormányzat stratégiai célkitűzéseivel összehangoltan, a hatékony és eredményes működtetés feltételeinek megteremtésére törekszik, részesedéseinek megtartása közép és hosszútávon jellemzően az eredményes működéshez kötött.

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

#### **Debreceeni 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.



- 2011. évi CXXVI. törvény a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és az árak megállapításáról szóló 1990. évi LXXXVII. törvény módosításáról,
- 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatás díjáról,
- 51/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatási támogatásról,
- 66/2011. (XI.30.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról,
- 83/2011. (XII.29.) NFM rendelet a távhő áráról,
- 2/2012. (I.31.) NFM rendelet egyes energiatermeléssel és energiaszolgáltatással kapcsolatos miniszteri rendeletek módosításáról,
- 21/2012. (IV.27.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról,
- 59/2012. (X.31.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról,
- 78/2012. (XII.22.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról (1. rezsicsökkentés),
- 64/2013. (X.30.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról (2. rezsicsökkentés),
- 2013. évi LIV. törvény a rezsicsökkentések végrehajtásáról,
- 2013. évi CLXVII. törvény egyes törvényeknek a rezsicsökkentés végrehajtásához szükséges módosításához,
- 2013. évi CLXXXVIII. törvény az egységes közszolgáltatói számlaképről,
- 39/2014. (IX.30.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról (3. rezsicsökkentés),
- a 2014. évi XI. törvény a rezsicsökkentéssel és a fogyasztóvédelemmel kapcsolatos egyes törvények módosításáról,
- 54/2014. (XII.22.) NFM módosító rendelet egyes távhőszolgáltatással kapcsolatos miniszteri rendeletek módosításáról,
- 54/2015. (IX.30.) NFM módosító rendelet egyes földgáz és távhő árszabályozási tárgyú NFM rendeletek módosításáról,
- 76/2015. (XII.29.) NFM rendelet egyes energetikai tárgyú rendeletek módosítása,
- 40/2016. (IX. 30.) NFM rendelet egyes energetikai tárgyú miniszteri rendeletek, valamint az egyes folyékony tüzelő- és fűtőanyagok kéntartalmáról szóló 53/2014. (XII. 13.) NFM rendelet módosításáról,
- 38/2017. (IX. 29.) NFM rendelet egyes energetikai tárgyú miniszteri rendeletek módosításáról,
- 39/2018. (III.12.) Korm. rendelet fűtési célú távhőszolgáltatást igénybe vevő lakossági felhasználók részére biztosított téli rezsicsökkentésről,
- 19/2018. (IX.27.) ITM rendelet egyes energetikai árszabályozási tárgyú miniszteri rendeletek módosításáról.

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 fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény 2014. évi módosításával fogyasztóvédelmi referenst kell alkalmazni, e törvény szabályozza a fogyasztói panaszkezelést, ügyfélszolgálatot is.

Módosult 2018. október 01-jei hatályba lépéssel az 50/2011.(IX.30.) NFM rendelet és az 51/2011.(IX.30.) NFM rendelet, amelyek megváltoztatták az értékesítői hődíjat, az értékesítői

alap (teljesítmény) díjat, a fix összegű támogatást és a lakossági GJ felhasználásra vetített fajlagos támogatás mértékét:

<b>Megnevezés</b>	<b>2018.09.30-ig</b>	<b>2018.10.01-től</b>
értékesítői hődíj (Ft/GJ)	2.232	3.066
értékesítői alapidíj (Ft/hó)	163.921.000	156.891.000
fix összegű támogatás (Ft/hó)	134.136.356	122.653.177
lakossági GJ-ra vetített támogatás (Ft/GJ)	-538	1.169
Dotenergo árbevételi hődíj (Ft/GJ)	2.232	3.066
Dotenergo árbevételi alapidíj (Ft/hó)	12.941.000	12.386.000

### **Debreceni Vízmű Zrt.**

A víziközmű szektorra vonatkozóan 2011. év végétől hatályba lépett a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) és 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 Debreceni Vízmű Zrt. a víziközmű-szolgáltatás törvényi feltételeinek megfelelt, 2013-ban az első 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 (3 db ivóvízrendszer: Debrecen, Nyírlugos, Nyírmihálydi-Nyírgelse és 4 db szennyvízrendszer: Biharkeresztes-Ártánd, Debrecen, Nyírlugos, Nyírmihálydi).

### **Rezsicsökkentés**

A rezsicsökkentés végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény alapján a 2013. július 1-jét követő időszakban teljesített lakossági víziközmű-szolgáltatás egységárai 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 Debreceni 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 közmű átadás miatt kivezetett eszközök könyv szerinti értéke 22.751,5 M Ft (ágazatonkénti bontása: ivóvíz-ágazat 10.776,3 M Ft, a szennyvíz-ágazat 11.975,2 M Ft). A közmű vagyon átadás miatt feloldott halasztott bevétel 1.708,5 M Ft (ebből: ivóvíz-ágazat 723,1 M Ft, a szennyvíz-ágazat 985,4 M Ft) a térítésmentesen átvett és a támogatásból megvalósított eszközök után.

## **Vagyongkezelési szerződés**

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

A Debreceni Vízmű Zrt. a MEKH-nek benyújtotta a vagyongkezelési szerződést és a hozzá kapcsolódó dokumentációt, melyet a hivatal 2013. október 14-ei dátummal jóváhagyott. A szerződés megteremti annak lehetőségét, hogy a Debreceni Vízmű Zrt. továbbra is a gondos gazda felelősségével és korlátozott tulajdonosi jogaival szakszerűen üzemeltesse a vízi közműveket, gondoskodjon arról, hogy a szolgáltatás minősége megfeleljen a követelményeknek, megőrizze a vagyontárgyak működőképességét és műszaki színvonalát az eszközök amortizációjából finanszírozott felújítással, rekonstrukcióval, az elhasználódott eszközök pótlásával.

## **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 vagyongkezelését a tulajdonos üzemeltetési szerződés keretében átadta a Debreceni Vízmű Zrt. részére. Az üzemeltető az e vagyoni körbe tartozó víziközmű 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 Debreceni 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, Hajdúbagos, Monostorpályi) szennyvízszolgáltatásának ellátására kötöttek szerződést.

A településekkel az üzemeltetési vagy a vagyongkezelési szerződések megkötésre kerültek, melyeket a MEKH engedélyezett:

- közműves ivóvízellátás vonatkozásában 20 településsel bérleti-üzemeltetési szerződés jött létre, 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 Debreceni Vízmű Zrt. látja el Pocsaj-Esztár szennyvízelvezetés és tisztítás, valamint Monostorpályi, illetve Hajdúbagos szennyvízelvezetés szolgáltatási tevékenységét is. Ezen településekkel bérleti-üzemeltetési szerződést kötöttek.

A Debreceni 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.

A fenti 8 település 2016. december 31-i időponttal felmondta a közüzemi víz- és csatornaszolgáltatási szerződését a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt.-vel és jelezte szerződés aláírási szándékát a közüzemi víz- és csatornaszolgáltatás ellátására vonatkozóan a Debreceni Vízmű Zrt.-vel. Az üzemeltetési szerződések aláírására 2016. augusztus 22-én került sor. A Debreceni Vízmű Zrt. az aláírt szerződéseket a szükséges dokumentációval együtt benyújtotta a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal részére engedélyezésre 2016. szeptember 6-án, mivel a víziközmű törvény változása miatt a társaságnak működési engedéllyel kellett rendelkeznie 2017. január 1-e előtt. A társaság 2016. december 21-én megkapta a működési engedélyeket a 8 település 14 víziközmű rendszerére.

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

### **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 bérlakásokat és a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő bérbe adott helyiségeket. A rendelet nagy beruházási és karbantartási terhet ró a Zrt.-re.



## 1.2. A társaság tartama, részvényeinek összetétele

A társaság határozatlan időre alakult, a cégbejegyzés napjával, 2000. május 3-ával kezdődően. A társaság az Alapító Okirat cégbírósághoz történő benyújtásától előbbi időpontig előtársaságként működött.

A társaság alaptőkéje: 16.294.125 E Ft, amely 20.000 E Ft készpénzből és 16.274.125 E Ft nem pénzbeli betétből áll.

A társaság alaptőkéje névre szóló törzsrészvényekből áll. A névre szóló részvények bemutatóra szóló részvényekké nem alakíthatóak át.

A részvénytársaság alaptőkéje az alábbi részvényekből tevődik össze:

- 200 db, egyenként 100 E Ft névre szóló törzsrészvény (az alapításkor kibocsátott törzsrészvények sorszámozása A-001-től A-200-ig terjed).
- 16 db, egyenként 1.000.000 E Ft névre szóló törzsrészvény (az alaptőke felemelésekor kibocsátott törzsrészvények sorszámozása B-001-től B-016-ig terjed).
- 1 db 274.125 E Ft névre szóló törzsrészvény (az alaptőke felemelésekor kibocsátott törzsrészvény sorszáma:C-001).

Az alapítók rögzítették, hogy az alaptőke összegéből 20.000 E Ft-ot a társaság elkülönített bankszámlája javára a részvénytársaság alapításakor megfizettek, így azt a társaság rendelkezésére bocsátották.

Az alapítókat a fent meghatározott részvények az alábbiak szerint illették meg:

DMJV Önkormányzat:	199 db	A-001-A-199	részvény:	19.900 E Ft
	16 db	B-001-B-016	részvény:	16.000.000 E Ft
	1 db	C-001	részvény:	274.125 E Ft
DEHUSZ Kht:	1 db	A-200	részvény:	100 E Ft

DMJV Önkormányzata a 2006. november 06-án kelt adás-vételi szerződés alapján megvásárolta a DEHUSZ Kht. tulajdonában álló részvényt, ezzel 100%-ban a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosává vált.

Az egyszemélyi tulajdonost megillető részvények részletezése:

DMJV Önkormányzat:	199 db	A-001-A-199	részvény:	19.900 E Ft
	1 db	A-200	részvény:	100 E Ft
	16 db	B-001-B-016	részvény:	16.000.000 E Ft
	1 db	C-001	részvény:	274.125 E Ft

### 1.3. A számviteli politika fő vonásai

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. által kiadott 1/VI/U/2019. számú Vezérigazgatói utasítás 1-2. számú módosítással egységes szerkezetbe foglalt melléklete tartalmazza a vállalatcsoport hatályos, a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban lévő Számviteli politikáját. E Számviteli politika tartalmazza azon kérdésekben hozott döntéseket, melyekben a törvény választási lehetőséget biztosít a gazdálkodók számára. A vállalatcsoport valamennyi tagja saját számviteli politikáját ennek figyelembevételével alakította ki. A tagvállalati sajátosságok, vezetői információs rendszer és igények figyelembe vételével, a tagvállalatok vezetői saját hatáskörükben tovább részletezhetik a csoport szintű szabályozást - a vállalatcsoport számviteli politikájában rögzített előírások, értékelési elvek megtartásával. A társaság a számviteli politikája stabilitásával kívánja biztosítani az egyes üzleti évek összehasonlíthatóságát. A társaság a számviteli törvényben megfogalmazott alapelvektől nem tér el. A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai a következők:

<i>Beszámoló formája:</i>	éves beszámoló
<i>Könyvvizetés módja:</i>	kettős
<i>Mérleg:</i>	Sztv. 1.sz. melléklete szerinti „A” változat
<i>Eredménykimutatás:</i>	Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással készített Eredménykimutatás
<i>Mérleg fordulónapja:</i>	december 31.
<i>Mérlegkészítés időpontja:</i>	február 28. - a részesedések értékelésének és a lezárt üzleti évhez (tárgyévhez) kapcsolódó teljesítménybérék, prémiumok kivételével.

A részesedések értékelésének alapinformációit a részesedéssel érintett társaságok tárgyévi beszámolóinak adatai biztosítják. Ennek megfelelően a részesedések értékelése több lépcsőben történik. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai a saját részesedéseik értékelését a tárgyévet követő év március 14-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtják végre.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. az értékelést a tárgyévet követő év március 31-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtja végre. Azon részesedések értékelését, amely részesedéssel érintett társaságok beszámolóit az előző időpontokig nem állnak rendelkezésre, a rendelkezésre álló, előző évi beszámolók adatai alapján végzik el.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatójára, valamint a leányvállalatok első számú vezetőire (vezető tisztségviselőire) vonatkozó, a mérleggel lezárt üzleti évhez (tárgyévhez) kapcsolódó teljesítménybérekről, prémiumokról, a jóváhagyásra jogosult testület (Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága) által a beszámoló elfogadásakor meghozott döntést, figyelembe vesszük a tárgyévi beszámolóban, összhangban a Sztv. 44. § (1) d) pontjában foglaltakkal.

Az első számú vezetőkön kívüli vezető állású és vezető beosztású munkavállalók teljesítménybérét is figyelembe vesszük a tárgyévi beszámolóban. Ezen teljesítménybérrel

kapcsolatos döntést a Társaság és a leányvállalatok első számú vezetői hozzák meg, a tárgyévi negyedik negyedéves kontrolling beszámoló - a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Igazgatósága általi - jóváhagyását követően, legkésőbb tárgyévet követő év március 15-éig.

A pénzeszközöket érintő gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a pénzmozgással egyidejűleg, illetve a pénzüntézet értesítés megérkezésekor kell a könyvekben rögzíteni, illetve kimutatni.

A beérkező és kimenő számlák vevő-szállító főkönyvre való könyvelésének a számlán szereplő Ptk. szerinti teljesítés időpontjának megfelelő időszakban kell megtörténnie évközben és a beszámoló készítés időszakában is (áthúzódó hatású számlák). A kimenő számlákon a Ptk. szerinti teljesítési időpontot is külön fel kell tüntetni.

Abban az esetben, ha a számla több szolgáltatási, ebből következően több teljesítési időpontot is tartalmaz, akkor a számlán szereplő végső szolgáltatási időpontot kell a PTK szerinti teljesítési időpontként figyelembe venni. Abban az esetben, ha a számlán többféle szolgáltatás kerül kiszámlázásra, eltérő teljesítési időpont feltüntetéssel, akkor a főszolgáltatás végső időpontját kell a PTK szerinti teljesítési időpontként figyelembe venni a vevő-szállító főkönyvre való könyvelés során.

Az egyéb gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a gazdasági művelet, esemény megtörténte után, de legalább havonta, a tárgyhónapot követő hónap 20-áig (ha az nem munkanap, akkor a 20-át követő első munkanapig) kell a könyvekben rögzíteni és az ezzel kapcsolatos számviteli, illetve egyéb jellegű elszámolásokat elvégezni.

### Az eszköz bekerülési értéke:

A társaság a számviteli törvényben előírt értékelést alkalmazza: az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege. A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bízományi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat (a beszerzéskor fizetett fogyasztási adót, jövedéki adót), a vámterheket foglalja magában.

A bekerülési (beszerzési) érték részét képezi:

- az eszköz beszerzéséhez, előállításához közvetlenül kapcsolódóan igénybe vett hitel, kölcsön:
  - felvétele előtt fizetett – a hitel, a kölcsön feltételként előírt – bankgarancia díja,
  - szerződésben meghatározott, a hitel igénybevétele miatt fizetett kezelési díj, folyósítási jutalék, a hitel igénybevételeig felszámított rendelkezésre tartási jutalék,
  - szerződés közjegyzői hitelesítésének díja,
  - felvétele után az eszköz üzembe helyezéséig, raktárba történő beszállításig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) kamat. Azon tagvállalatok, amelyek beruházásaikhoz a vállalatcsoportban működő Cash-pool rendszerből szereznek forrást, vagyis a beruházási ráfordításaiknak kifizetése és a beruházások aktiválása között időszakban részben vagy végig negatív Cash-pool egyenlegben állnak és a beruházásukhoz más külső forrást nem kaptak, azoknak a Cash-pool kötelezettségük után fizetendő kamatot fel kell osztaniuk a beruházásokra és a nem beruházásokra eső részre. Felosztási elv, hogy előbb a beruházások összegét kell a Cash-poolból finanszírozni, csak a beruházási ráfordításokat meghaladó negatív Cash-pool egyenleg kamata eshet a nem beruházásokra. A felosztásnak napra lebontottnak kell lennie, a Cash-pool kölcsönösszegeket belső és pénzügyi, valamint Ft és devizanemenként kell rögzíteni a kapcsolódó kamatlábakkal együtt. Az egyes beruházási ráfordításokra eső kamat összegét a kamatok napi átlagával kell meghatározni.
- Ha a tagvállalat beruházáshoz Cash-pool-on kívüli külső forrásból (a beruházási ráfordítás kifizetését megelőzően) előfinanszírozásban részesül, akkor a beruházási ráfordítás előfinanszírozott összegére és időszakára nem lehet Cash-pool kamatot számítani.
- Ha egy beruházáshoz olyan utólagos finanszírozású külső forrást kap a tagvállalat, amelynél a külső forrást elszámoláshoz kötik, a beruházás teljes összegére beruházási alszámlát kell elkülöníteni;
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) – biztosítási díj;
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett – devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyam különbözete (függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség, vagy veszteség);
- a beruházás tervezés, a beruházás előkészítés, a beruházás lebonyolítás, az új technológia elsajátítás (a betanítás) díjai, közvetlen költségei;
- földgáz, villamos energia, ivóvíz beszerzése esetén a földgáz egyetemes szolgáltató, a földgázkereskedő, a villamosenergia egyetemes szolgáltató, a villamosenergia-kereskedő, az ivóvíz-szolgáltató által a földgáz, a villamos energia, az ivóvíz végfelhasználónak (fogyasztónak) történő értékesítésről kiállított számlában szereplő, külön jogszabály szerint kötelezően felszámított díjak, tételek;



- A bekerülési érték részét képezi az eszköz beszerzéséhez szorosan kapcsolódó:
  - illeték [vagyonszerzés (ajándék, öröklés, adásvétel, csere után járó) illetéke],
  - az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó,
  - a jogszabályon alapuló hatósági igazgatási, szolgáltatási díj,
  - az egyéb hatósági igazgatási, szolgáltatási eljárási díj (környezetvédelmi termékdíj, szakértői díj),
  - a vásárolt vételi opció díja;
- A továbbértékesítési céllal vásárolt, készletek között nyilvántartásba vett földterületek, építési telkek, beépített és beépített ingatlanok, épületek és építmények bekerülési (beszerzési) értékének részét képezik különösen:
  - a vételár,
  - az illetékek (tulajdonszerzési, fellebbezési, stb.),
  - a földhivatali igazgatási eljárási, és szolgáltatási díjak,
  - a Takarnet szolgáltatási díjak,
  - az egyéb rendszerhasználati díjak (pl.: EÉR),
  - a hatástanulmányok költségei (környezetvédelmi, közlekedési, stb.),
  - a bontás, bozót-irtás, lőszementesítés és egyéb területrendezési díjak,
  - régészeti feltárások költségei,
  - a közmű kialakítással kapcsolatos tervezési és hatósági díjak,
  - egyéb, az előbbieken felsorolásra nem került költség és díj, amely az adott ingatlanhoz közvetlenül kapcsolható.

Egy értékesített földterület minősítését, hogy az építési teleknek minősül-e, minden esetben az eladó teszi meg a földterület eladáskori állapota (építésügyi szabályoknak megfelelő kialakítás, közúti megközelíthetőség, mérete) figyelembe vételével – függetlenül attól, hogy a vevő a megvásárolt földterületet, hogyan kívánja rendezni.

Az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értékét módosítja az a felek között utólag elszámolt szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték alapján számított különbözet, amellyel a társasági adóról és az osztalék adóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 18. §-a alapján a beszerzőnek a beszerzésre tekintettel a társasági adó alapját módosítani kellene, amennyiben a különbözetet a könyvviteli elszámolásában a bekerülési érték módosításaként nem szerepeltetné.

A társaság – a számviteli politikában rögzített döntés alapján – a pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan nem alkalmazza a valós értéken történő értékelés módszerét.

Az egyes eszközcsoportok bekerülési értékére vonatkozó részletes szabályokat a számviteli törvény előírásait átvevő számviteli politikánk tartalmazza.

### 1.3.1. A befektetett eszközök

Ezen eszközcsoport a vállalkozási tevékenységet tartósan, 1 éven túl szolgálja.

A társaság az értékhelyesbítés eszközét nem alkalmazta a tárgyévben.

Az immateriális javaknak, a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értékét azokra az évekre kell felosztani, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogják (az értékcsökkenés elszámolása).

A hasznos élettartam az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a társaság időarányosan az eredmény terhére elszámolja: az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a társaság a várható fizikai elhasználódás (műszakok száma, tevékenységre jellemző körülmények, az eszköz fizikai jellemzői), erkölcsi avulás (technológiai változások, termékek iránti kereslet), az eszköz használatával kapcsolatos jogi és egyéb korlátozó tényezők figyelembe vételével várhatóan használni fogja.

A maradványérték a rendeltetésszerű használatbavétel, az üzembehelyezés időpontjában – a rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettartam függvényében – az eszköz meghatározott, a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható értéke. Az eszközök értékcsökkenési leírásának megtervezésekor megállapítandó maradványérték akkor lehet nulla, ha annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős. Nem jelentős a maradványérték, ha összege:

az 500 E Ft-ot nem haladja meg  
vagy

ha az 500 E Ft-ot meghaladja, de nem éri el a beszerzési érték 10%-át.

Az értékcsökkenés elszámolása bruttó értékre vetítve, lineáris, napi elszámolási módon az eszköz várható használati idejére történik az aktiválás napjától a használatból történő kivonás napjáig. A leírást az aktiválás napjával, vagy az aktiválást napját követő nappal kezdődően a teljes leíródás napjával, vagy, ha az korábbi, akkor a használatból történő kivonás napjával bezárólag kell megtenni. Az elszámolás kezdő napjának meghatározásakor a társaság által használt könyvviteli program lehetőségéhez kell igazodni. A beruházások aktiválása időpontjának meghatározása során azt az alapelvet kell követni, hogy abban az időpontban kell aktiválni a beruházásokat, amikor azokat ténylegesen használatba veszik. A beruházások aktiválási/használatba vételi időpontja nem lehet korábbi, mint az utolsó szakhatósági engedély megszerzésének időpontja. Az építési jellegű beruházások esetén ez az időpont megelőzheti az építési hatóság használatba vételi engedélye megszerzésének időpontját.

A mérlegben a befektetett eszközök a számviteli törvény és az értékelési szabályzat előírásai alapján számított beszerzési érték, illetve az elszámolt, halmozott értékcsökkenés figyelembe vételével nettó értékben szerepelnek.

Az immateriális javak értékelése, használati idejük:

- 50.000 Ft egyedi beszerzési érték alatt: használatbavételkor egy összegben
- Vagyon értékű jogok: 6 év alatti leírás, szükség szerint terven felüli leírásuk lehetséges
- Üzleti vagy cégérték: 5 év alatti leírás
- Szellemi termékek: 3 év alatti leírás, szükség szerint terven felüli leírásuk is lehetséges
- Kísérleti fejlesztés aktivált értéke: 2 év alatti leírás, szükség szerint terven felüli leírásuk is lehetséges
- Az Sztv. 25. § (3) bekezdése szerinti alapítás-átszervezés aktivált értéke: 5 év  
(Az alapítás-átszervezés ráfordításait a tagvállalat egyedi döntése szerint aktiválhatja).

A tárgyi eszközök értékelése, használati idejük:

- 50.000 Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: használatbavételkor egy összegben
- 50.000-200.000 Ft közötti egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: 2 év

### Éves leírási kulcsok a várható használati időnek megfelelően:

(azoknál az eszközöknél, amelyek több csoportba is besorolhatóak, a magasabb leírási kulcsot kell alkalmazni.

- **Épületek:**

Hosszú élettartamú szerkezetből:	2%
Közepes élettartamú szerkezetből:	3%
Rövid élettartamú szerkezetből:	6%
Szálláshely szolgáltatás, vendéglátási célra hasznosított hosszú, vagy közepes élettartamú szerkezetből:	3%

Minden bérbe adott épület a szerkezet élettartamának megfelelő általános kulccsal.

(Az épületgépészet körébe tartozó, továbbá az épületbe beépített technológiai gépek és berendezések, az ezeket kiszolgáló vezetékek leírását az épülettől függetlenül, a gépeknél, illetve vezetékeknél megadott használati időre kell megállapítani.)

- **Építmények:**

Adatátviteli hálózatok, jelzőkábelek:	4%
Minden bérbe adott építmény:	5%
Minden egyéb építmény:	2%

### • Gépek, berendezések, felszerelések, járművek:

33%:

- A HR 8471, 8530, 8537 vtsz.-okból az irányítástechnikai és általános rendeltetésű számítástechnikai gépek, berendezések.
- A HR 8469, 8470, 8472, 9009 vtsz.-ok, valamint a HR 8443 5100 00 vtsz.-alszám (irodai berendezések).

20%:

- A HR 8701 vtsz.-ból a járművek, valamint a HR 8702-8705, 8710, 8711 vtsz.-ok (kivéve trolibusz).

14,5%:

- Minden egyéb fel nem sorolt gép, berendezés, felszerelés, jármű.

Ha a társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél, immateriális javaknál az elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor figyelembe vett körülményekben lényeges változás következett be, akkor a terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatható.

Az előző bekezdés szerinti lényeges változásnak minősül többek között, ha az eszköz várható élettartama valamilyen gazdasági vagy műszaki körülményből kifolyólag a korábban (használatba vételkor) megállapított élettartamhoz képest lecsökken, ebben az esetben a tervszerinti leírási kulcs megváltoztatható az újonnan meghatározásra kerülő élettartamnak megfelelően. A leírási kulcs változtatását megfelelő gazdasági, műszaki indoklással, dokumentációval kell indokolni.

Ilyen változás a tárgyévben nem történt.

Amennyiben a társaság bizonyos tárgyi eszközöket, immateriális javakat egy meghatározott időtartamú bérleti szerződés teljesítéséhez szerez be, akkor az eszközöket a szerződés időtartama alatt kell leírni.

Koncessziós jog, illetve vagyongkezelői jog térítés ellenében történő megszerzése esetén, a jogok leírási kulcsát a koncessziós, illetve, vagyongkezelői szerződések időtartama alapján kell meghatározni.

Olyan átalakulás, egyesülés, szétválás esetén, amelynek következtében az immateriális javak és a tárgyi eszközök vagyongmérleg szerinti nettó értéke képezi az átalakult, egyesült, szétvált társaság eszközeinek nyitó bruttó értékét (pl. kiválás), abban az esetben az értékcsökkenési leírási kulcsokat úgy kell megváltoztatni, hogy az átalakulás, egyesülés, szétválás előtt meghatározott leírási időszak (élettartam) ne változzon.

A számviteli törvény lehetőséget nyújt arra, hogy az évenként elszámolandó értékcsökkenés összegének évek közötti felosztásánál figyelembe vegye a vállalkozás az adott eszköz használatával elért bevételt terhelő egyéb, az eszköz beszerzésével összefüggő, de bekerülési értéknek nem minősülő ráfordításokat, az eszköz folyamatos használatával kapcsolatos karbantartási költségeket az egyedi eszköznek – az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények alapján számított – várható hasznos élettartamán belül, amennyiben az összemérés elvének érvényesülése azt indokolja. A társaság úgy ítéli meg, hogy az összemérés elvét e módszer alkalmazása nélkül is biztosítani tudja, ezért az elszámolandó értékcsökkenések megállapításakor ezen ráfordításokat nem veszi figyelembe.

**Terven felüli értékcsökkenést** kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszköznél elszámolni akkor, ha:

- a.) az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ide értve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke, tartósan magasabb az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ide értve a beruházást is) könyv szerinti értéke a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyv szerinti érték 20%-át és legalább 2.000 E Ft-ot;
- b.) 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;
- c.) a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- d.) a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;
- e.) az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átszervezés aktivált értékének könyv szerinti értéke – a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében - tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget); Tartósan magasabb az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átszervezés aktivált értékének könyv szerinti értéke a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyv szerinti érték 20%-át és legalább 2.000 E Ft-ot;
- f.) megállapításra kerül, hogy az eszköz hasznosításából származó árbevétel az aktiválásakor várható árbevételtől jelentősen elmarad, amely lecsökkent árbevétel már nem biztosítja az eszköz, immateriális jószág várható élettartamán belül a beruházás, beszerzés megtérülését.

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.

Az Egyéb ráfordítások között elkülönítetten kell kimutatni az immateriális javak, a tárgyi eszközök elszámolt terven felüli értékcsökkenésének összegét.

Amennyiben a terven felüli értékcsökkenési leírások miatt az eszközök könyvszerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni, - a megbízható és valós összkép érdekében – az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe vételével meghatározott nettó értékére az egyéb bevételekkel szemben vissza kell értékelni (visszaírás).

Ha az üzleti év mérleg-fordulónapján az egyedi eszköz piaci értéke jelentősen meghaladja a könyvszerinti értékét, immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe vételével meghatározott nettó értékét, akkor a különbözet összegével csökkenteni kell az elszámolt terven felüli értékcsökkenés összegét és az egyéb bevételekkel szemben növelni kell az adott eszköz könyvszerinti értékét. A különbözettel a könyvszerinti értéket az adott eszköz nyilvántartásba vételkor számításba vett értékéig, immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe vételével meghatározott nettó értékig – kell növelni (visszaírás összege). A visszaírás összege nem lehet több, mint a korábban terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg.

### **1.3.2. Forgóeszközök értékelése:**

**Vásárolt készleteket** esetében év közben értékben és mennyiségben vezetett készletanalitika mellett tényleges beszerzési áron FIFO módszerrel kell a készletértéket meghatározni.

Ha a számla vagy más bizonylat a raktárba történő beszállításig nem érkezik meg, akkor a rendelkezésre álló adatok alapján kell állományba venni. Később, amikor a számla megérkezik, a különbözetet minősíteni kell. Ha jelentős, az a beszerzési árat módosítja; ha nem, akkor egyéb bevételként vagy ráfordításként számolandó el. Jelentős a különbözet, ha összege eléri az eredetileg elszámolt bekerülési érték 10%-át, de legalább 100 E Ft-ot.

Az előző bekezdés szerinti minősítési eljárást nem kell alkalmazni, a beszerzési árat minden újonnan ismertté vált ráfordítással módosítani kell a továbbértékesítési céllal vásárolt, készletek között nyilvántartásba vett földterületek, építési telkek, beépített és beépítetlen ingatlanok, épületek és építmények bekerülési (beszerzési) értékének meghatározásakor.

**Saját termelésű készleteknél** év közben történik a készletre vétel utókalkulált tényleges közvetlen önköltségen.

A **követeléseket** a vevőkkel, adósokkal egyeztetve számlázott illetve folyósított értékben mutatjuk be.

Az óvatosság számviteli elvéből kiindulva az évvégén fennálló, a mérlegkészítésig ki nem egyenlített követelések, kétes követelések, továbbá a kölcsönként, az előlegként adott összegek miatt várható veszteségek fedezetére értékvesztést kell elszámolni akkor, ha a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján (ez a tartósság általunk megállapított kritériuma) a könyvszerinti érték és a várhatóan megtérülő összeg között jelentős összegű veszteség jellegű különbözet várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független – becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása

szempontjából egyaránt kell vizsgálni a le nem járt, a mérlegkészítés időpontjáig lejárt, valamint a mérleg fordulónapjáig lejárt fizetési esedékességű, ki nem egyenlített követeléseket.

**A pénzeszközöket** bankszámlakivonattal egyezően illetve a pénztárt megszámlálással értékeljük.

A valutapénztárba bekerülő valutakészletet, a devizaszámlára kerülő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni, kivéve a forintért vásárolt valutát, devizát, amelyet a fizetett összegben kell felvenni és amelynél a ténylegesen fizetett forint alapján kell a nyilvántartásba vételi árfolyamot megállapítani.

### 1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

**Aktív időbeli elhatárolásként** kell a mérlegben kimutatni az üzleti év mérlegének fordulónapja előtt felmerült, elszámolt olyan összegeket, amelyek költségként, ráfordításként (ide értve a halasztott ráfordításokat is) csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el, valamint az olyan járó árbevétel, kamat és egyéb bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el, továbbá ha a kötelezettség visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél a fizetendő kamatként elszámolt különbözetből a tárgyévet követő üzleti év(ek)et terhelő összeget.

Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a (kamatbevételekkel szemben elszámolt) névérték alatt kibocsátott, a névérték alatt vásárolt diszkont – hitelviszonyt megtestesítő, befektetett vagy forgóeszközként kimutatott – értékpapírok névértéke és kibocsátási értéke (vételára) közötti különbséget adott üzleti évre, időarányosan járó összegét mindaddig, amíg ezen értékpapírokat nem értékesítik, nem váltják be, a könyvekből nem vezetik ki.

Aktív időbeli elhatárolásként kell a mérlegben kimutatni a (pénzügyi műveletek egyéb bevételeivel szemben elszámolt) befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték alatt vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapír beszerzési értéke és névértéke közötti – nyereségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. Az így elhatárolt összeget ezen értékpapír értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetése esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapír könyvszerinti értéke a beszerzési érték alá csökken.

Amennyiben a forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, tulajdoni részesedést jelentő befektetés beszerzéséhez kapcsolódóan fizetett (elszámolt), a beszerzési értékben a figyelembe nem vett bizományi díj, vásárolt vételi opció díja jelentős összegű és az az értékpapír beváltásakor, az értékpapír, a befektetés értékesítésekor várhatóan megtérül, annak összegét időbelileg el lehet határolni. A Társaság – tekintettel a gazdasági esemény ritkaságára – az időbeli elhatárolásnak ezt a lehetőségét nem használja.

Ha a kötelezettség visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél, a visszafizetendő összeget a mérlegben – jogcímének megfelelően – a kötvénykibocsátás miatti tartozások, az egyéb kötelezettségek vagy a váltótartozások között kell kimutatni a kötelezettség visszafizetésének időpontjáig, és a kiegészítő mellékletben be kell mutatni. A fizetendő kamatként elszámolt különbözetből a tárgyévet követő üzleti év(ek)et terhelő összeget az aktív időbeli elhatárolások között kell állományba venni, és időarányosan kell elszámolni.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként kell kimutatni az ellentételezés nélküli tartozásátvállalás során – a tartozásátvállalás beszámolási időszakában – a véglegesen átvállalt és pénzügyileg nem rendezett kötelezettség egyéb ráfordításként el nem számolt szerződés szerinti összegét. Az elhatárolást az átvállalt kötelezettségnek a szerződés szerinti pénzügyi rendezésekor, a teljesítésnek megfelelően kell az egyéb ráfordításokkal szemben megszüntetni.

Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére - visszafizetési kötelezettség nélkül - belföldi vagy külföldi gazdálkodótól, illetve természetes személytől, valamint államközi szerződés vagy egyéb szerződés alapján külföldi szervezettől kapott támogatás, juttatás összegét, továbbá a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére - visszafizetési kötelezettség nélkül - az adóhatóságtól, jogszabály által meghatározott szervezettől megkapott, illetve az üzleti évhez kapcsolódóan a mérlegkészítés időpontjáig - a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően - igényelt (járó) támogatás, juttatás várható, még el nem számolt összegét az egyéb bevételekkel szemben, amennyiben a vállalkozó bizonyítani tudja, hogy teljesíteni fogja a támogatáshoz kapcsolódó feltételeket és valószínű, hogy a támogatást meg fogja kapni. Az aktív időbeli elhatárolást a kapott támogatás elszámolásakor, illetve a támogatás megíúsulásakor kell megszüntetni.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként elszámolható a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzértékre szóló, beruházáshoz (a beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz, továbbá a forgóeszközhöz kapcsolódó hiteltartozások, devizakötvény-kibocsátásból származó beruházáshoz (a beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó tartozások esetén a tárgyévben, a mérlegfordulónapi értékelésből adódóan keletkezett és a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között elszámolt – árfolyamnyereséggel nem ellentételezett – árfolyamveszteség teljes összege a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak a csökkentésével (nem realizált árfolyamveszteség). Ezen lehetőség alkalmazásával nem él a társaság.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként ki kell mutatni a jogszabályi rendelkezés alapján az üzemeltetőnek térítés nélkül, véglegesen átadott eszköz (beruházás) nyilvántartás szerinti értékét. A térítés nélkül átadott eszköz (beruházás) időbelileg elhatárolt nyilvántartás szerinti értékét a számviteli politikában az átadott eszköztípusra megadott amortizációs kulccsal lineárisan számolva kell az egyéb ráfordításokkal szemben megszüntetni.

### 1.3.4. Értékvesztés elszámolása:

A mérlegben kimutatott eredmény meghatározásakor, a mérlegtételek körültekintően elvégzett értékelése során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérleg fordulónapján meglévő eszközöket érinti, a mérlegkészítés napjáig ismertté vált.

Amennyiben a leírások miatt az eszközök könyvszerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni, – a megbízható és valós összkép érdekében – az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, az egyéb bevételekkel szemben vissza kell értékelni (visszaírás).

a.) A **tulajdoni részesedést** jelentő befektetéseknél – függetlenül attól, hogy a forgóeszközök, illetve a befektetett pénzügyi eszközök között szerepelnek – értékvesztést kell

elszámolni, a befektetés könyvszerinti értéke és piaci értéke közötti – veszteségjellegű – különbség összegében, ha az a különbség tartósan mutatkozik és jelentős összegű. A „tartósság” akkor teljesül, ha a könyvszerinti és a piaci érték a mérlegkészítést megelőző 2 éven át folyamatosan és jelentős összegben eltér egymástól. Az eltérés akkor jelentős összegű, ha az meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át.

A „tartósság” előbbi bekezdés szerinti teljesülése (2 év) alól kivételt jelent, ha a részesedés piaci értéke egyszeri, visszafordíthatatlan esemény hatására csökken jelentősen. Ilyen esemény például jogszabályi kötelezettség miatt előálló veszteség, tőkevesztés, vagy valamilyen, a társaság üzletmenete szempontjából lényeges szerződés megszűnése.

A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- a társaság tartós piaci megítélését, annak tendenciáját;
- a befektetés felhalmozott osztalékkal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, annak alakulását, tendenciáit;
- a megszűnő társaságból várhatóan megtérülő összeget;
- a társaság saját tőke/jegyzett tőke, illetve a befektetés könyvszerinti értéke/névértéke mutatók viszonyát (utóbbi nem felső korlátja a megállapított értékvesztés összegének).

Az értékvesztés számításának módja a tőzsdén nem jegyzett és nem forgalmazott részesedések esetében:

$$\begin{aligned} & \text{könyvszerinti érték} - \text{piaci érték} \\ & \text{azaz} \\ & \text{bekerülési érték} - (\text{névérték} * \text{saját tőke/jegyzett tőke}) \end{aligned}$$

Ha a következő év(ek)ben a befektetés mérleg-készítéskori piaci értéke tartósan és jelentős összegben nagyobb a könyvszerinti értéknél, akkor a korábban elszámolt értékvesztés összegét visszaírással csökkenteni kell a piaci értékig. Az így növelt befektetés értéke nem lehet nagyobb a befektetés eredeti bekerülési értékénél.

A visszaírás számításának módja a tőzsdén nem jegyzett és nem forgalmazott részesedések esetében:

$$\begin{aligned} & \text{piaci érték} - \text{könyvszerinti érték} \\ & \text{azaz} \\ & (\text{névérték} * \text{saját tőke/jegyzett tőke}) - (\text{bekerülési érték} - \text{korábbi években már elszámolt értékvesztés}) \end{aligned}$$

A külföldi pénzügyi értékre szóló, tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél, az értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszaírását devizában (bejegyző cégbíróság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási devizaárfolyamon kell azt forintba átszámítva könyvelni. A devizás részesedések mérlegfordulónapi értékelését az értékvesztés elszámolását követően kell végrehajtani.

A részesedések értékvesztésének elszámolását, illetve visszaírását a Pénzügyi műveletek ráfordításai (Részesedések értékvesztése) között, illetve a Pénzügyi műveletek ráfordításait (Részesedések értékvesztése) csökkentő tételként kell elszámolni.

**b.) Az egy évnél hosszabb lejáratú hitelviszonyt megtestesítő értékpapíroknál** (függetlenül, hogy a befektetett pénzügyi eszközök, vagy a forgóeszközök között tartják nyilván) ha a mérlegkészítés időpontjában az értékpapír könyvszerinti értéke tartósan és jelentős összegben meghaladja a felhalmozott kamattal csökkentett piaci értéket értékvesztést kell elszámolni a különbség összegében. A „tartósság” akkor teljesül, ha a könyvszerinti és a

piaci érték a mérlegkészítést megelőző 2 éven át folyamatosan és jelentős összegben eltér egymástól. Az eltérés akkor jelentős összegű, ha az meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át. A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az adott értékpapír felhalmozott kamattal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, annak tartós tendenciáját;
- az értékpapír kibocsátó piaci megítélését;
- vizsgálni kell, hogy az értékpapírt beváltáskor várhatóan a kamatokkal együtt visszafizetik-e, illetve milyen arányban fizetik vissza.

Ha a következő év(ek)ben az értékpapír mérleg-készítéskori piaci értéke tartósan és jelentős összegben nagyobb a könyvszerinti értéknél, akkor a korábban elszámolt értékvesztés összegét visszaírással csökkenteni, a könyvszerinti értéket növelni kell az eredeti beszerzési értékig, de maximum a névértékig.

**c.)** A **rövid lejáratú** (maximum éves) **hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok** kamattal csökkentett vételáron értékelhetők, ha várhatóan a kibocsátó a névértéket és a kamatot megfizeti. Értékvesztést kell elszámolni, ha a névérték és kamat visszafizetése nem valószínűsíthető.

**d.)** Ha a **vásárolt készlet** beszerzési ára jelentősen és tartósan magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értéke, akkor azt a mérlegben a tényleges piaci értéken kell kimutatni, értékvesztést kell elszámolni a készlet értékének csökkentésével. A könyv szerinti érték akkor magasabb tartósan a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a piaci érték 20%-át és legalább 500 E Ft-ot.

Az előbbieket szerinti értékvesztés összegének a megállapítása az egy évnél régebben beszerezett fajlagosan kisértékű készleteknél (ahol a nyilvántartásokon való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét), a készletcsoportok könyvszerinti értékének arányában történik. A társaság az egy évnél régebben beszerezett készletek közül azokat tekinti fajlagosan kisértékűnek, amelyeknek a tárgyévi értékvesztés elszámolása előtti könyvszerinti készletértéke 100 E Ft alatti összeg.

A készlet beszerzési árát csökkentetten kell a mérlegben szerepeltetni akkor is, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha megrongálódott, ha felhasználása, értékesítése kétségesse vált, ha feleslegessé vált. A készletek értékének csökkentését ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak (az értékesíthetőségnek) megfelelő mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább haszonanyag áron, illetve hulladékértéken) szerepeljen a mérlegben.

Ha a piaci érték jelentősen és tartósan magasabb a könyvszerinti értéknél, akkor maximum a bekerülési értékig az értékvesztést visszaírással csökkenteni kell. A piaci érték akkor magasabb tartósan a könyvszerinti értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át és legalább 500 E Ft-ot.

**e.)** Ha a **saját termelésű készlet** előállítási költsége jelentősen és tartósan magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert és várható eladási ára, akkor azt a mérlegben a még várhatóan felmerülő költségekkel csökkentett eladási áron kell kimutatni, értékvesztést kell elszámolni a készlet értékének csökkentésével. A könyv szerinti érték akkor magasabb tartósan a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a piaci érték 20%-át és legalább 500 E Ft-ot.

A saját termelésű készlet előállítási költségét csökkentetten kell a mérlegben szerepeltetni akkor is, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg,



ha megrongálódott, ha felhasználása, értékesítése kétségesse vált, ha feleslegessé vált. A készletek értékének csökkentését ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak (az értékesíthetőségnek) megfelelő mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább haszonanyag áron, illetve hulladék értéken) szerepeljen a mérlegben.

Ha a piaci érték jelentősen és tartósan magasabb a könyvszerinti értéknél, akkor maximum a bekerülési értékig az értékvesztést visszaírással csökkenteni kell. A piaci érték akkor magasabb tartósan a könyvszerinti értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át és legalább 500 E Ft-ot.

**f.) Követelések értékvesztése:** Az óvatosság számviteli elvéből kiindulva az évvégén fennálló, a mérlegkészítésig ki nem egyenlített követelések, kétes követelések, továbbá a kölcsönként, az előlegként adott összegek miatt várható veszteségek fedezetére értékvesztést kell elszámolni akkor, ha a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján (ez a tartósság általunk megállapított kritériuma) a könyvszerinti érték és a várhatóan megtérülő összeg között jelentős összegű veszteség jellegű különbség várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független – becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása szempontjából egyaránt kell vizsgálni a le nem járt, a mérlegkészítésig lejárt és már a mérleg fordulónapjáig lejárt fizetési esedékességű ki nem egyenlített követeléseket.

A kis és nem kisösszegű követeléseknél a könyvszerinti érték és a várhatóan megtérülő összeg közötti veszteség jellegű különbség akkor jelentős összegű, ha eléri a követelés könyvszerinti értékének 10%-át.

Kisösszegű a követelés, ha a vevőnként, adósokként összeszámított értéke nem haladja meg a 200 E Ft-ot. A kisösszegű követelések után az egyes követelések (számlánként) késedelemének nagysága szerinti százalékban meghatározott értékvesztés mértéke:

Késedelem nagysága a mérleg fordulónapján	Értékvesztés mértéke
0-180 nap	0%
181-360 nap	10%
361-720 nap	25%
720 napon túl	50%

Amennyiben a vevő, adós minősítése alapján a mérlegkészítéskor rendelkezésre álló információk alapján megállapítható az, hogy a korábban értékvesztéssel csökkentett követelés várhatóan megtérülő összege 10%-kal meghaladja a könyvszerinti értéket, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszaírással csökkenteni kell. A visszaírással a követelés könyvszerinti értéke nem haladhatja meg a nyilvántartásba vételi értéket.

### 1.3.5. Saját tőke

A mérlegben saját és idegen források könyvszerinti értéken szerepelnek.

A társaság saját elhatározásából nem él a kötelezettségek fedezetét jelentő tartalék összegének tőketartalékból való lekötött tartalékba történő átvételével.

Lekötött tartalékként kell kimutatni, többek között a veszteségek fedezetére kapott pótbefizetést annak visszafizetéséig, elszámolása a pénzmozgással egyidejűleg történik.

### 1.3.6. Céltartalék képzés

Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell kötelezően képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre (ide értve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos jövőbeni kötelezettséget, a korongedményes nyugdíjt, illetve a helyébe lépő korhatár előtti ellátást, a végkielégítés miatti fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettséget), amelyek – a mérlegfordulónapon rendelkezésre álló információk szerint – várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Az adózás előtti eredmény terhére – a valós eredmény megállapítása érdekében a szükséges mértékben – céltartalék képezhető az olyan várható, jelentős és időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre (különösen a fenntartási, az átszervezési költségekre, a környezetvédelemmel kapcsolatos költségekre), amelyek – a mérleg-fordulónapjáig rendelkezésre álló információk szerint – feltételezhetően vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy felmerülésük időpontja még bizonytalan és nem sorolhatók a passzív időbeli elhatárolások közé. E céltartalék a szokásos üzleti tevékenység rendszeresen és folyamatosan felmerülő költségeire nem képezhető. A társaság egyedi elbírálás alapján képezhet ilyen jogcímen céltartalékot.

A vállalkozás az adózás előtti eredménye terhére, saját elhatározásából azokra a jövőbeni bizonyos, de összegükben még nem ismert jövőbeni költségekre (pl. átszervezési költségekre, elmaradt fenntartási és karbantartási költségekre, nyugdíjazások miatti dolgozói kifizetésekre) képezhet céltartalékot, amelyek bekövetkezése, felmerülése a következő évben várható. A szokásos üzleti tevékenység rendszeresen és folyamatosan felmerülő költségeire céltartalék nem képezhető.

Mivel a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szóló, beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz, továbbá a forgóeszközökhöz kapcsolódó hiteltartozások, továbbá devizakötvény kibocsátásából származó, beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó tartozások nem realizált árfolyamvesztésének halasztott ráfordításként történő kimutatásával nem élünk, így ezzel kapcsolatban céltartalékot sem kell képezni.

A kormányrendelettel szabályozott gazdálkodói körben a kormányrendelet – a sajátosságok figyelembe vételével – az általános szabályoktól eltérően is szabályozhatja a céltartalék képzését és annak felhasználását, illetve további céltartalék, egyéb tartalék képzését írhatja elő. A társaság – amennyiben keletkezik ilyen rendelettel meghatározott céltartalék képzési kötelezettsége – egyedi eljárás keretében dönt az e címen történő céltartalék képzésről.

### 1.3.7. Kötelezettségek értékelése

- Az áruszállításból és szolgáltatásból eredő kötelezettségeket december 31-ei folyószámla egyeztetéssel, számlázott értékben;
- Pénzügyi hitelt kivonattal egyezően;
- Költségvetési befizetési és társadalombiztosítási kötelezettségeket a bevételek és a folyószámla egyeztetések alapján egyező összeggel;
- Egyéb kötelezettségeket könyvszerinti értéken kell értékelni.

### 1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

E mérleghasonlításban kell elkülönítetten kimutatni:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi;
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra;
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget;
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettségként ki nem mutatott prémiumot, teljesítménybért, jutalmat, azok járulékát;
- a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, vagy elszámolt, egyéb bevételeként könyvelt támogatás összegéből az üzleti évben költséggel, ráfordítással nem ellentételezett összeget (az elhatárolást a költségek, ráfordítások tényleges felmerülésekor, illetve a támogatási szerződésben, megállapodásban foglaltak teljesülésekor kell megszüntetni);
- a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaival szemben a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték felett vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és névértéke közötti – veszteségjellegű – különbözethöz a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget, az így elhatárolt összeget ezen értékpapírok értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetésük esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapírok könyvszerinti értéke a névérték összege alá csökken;
- a passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételeként kell kimutatni az egyéb bevételeként, vagy a pénzügyi műveletek bevételeként elszámolt:
  - fejlesztési célra – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, pénzügyileg rendezett támogatás véglegesen átvett pénzeszköz összegét,
  - elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettség összegét, amennyiben az a kötelezettség terhére beszerzett eszközökhöz kapcsolódik (legfeljebb a kapcsolódó eszközök nyilvántartás szerinti értékében),
  - térítés nélkül (visszaadási kötelezettség nélkül) átvett eszközök, továbbá az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközök piaci – illetve jogszabály eltérő rendelkezése esetén a jogszabály szerinti – értékét,
  - a vállalkozó valamely befektetett eszköze tartós használati, üzemeltetési, kezelési jogának átengedéseért kapott bevételt. A halasztott bevételt az alapul szolgáló szerződésben, megállapodásban meghatározott időtartam alatt, határozatlan idejű szerződés esetén öt év vagy ennél hosszabb idő alatt lehet megszüntetni. Amennyiben a vállalkozó öt évnél hosszabb idő alatt szünteti meg a halasztott bevételt, azt a kiegészítő mellékletben indokolni kell,

- a támogatásonként, a véglegesen átvett pénzeszközönként, a térítés nélkül átvett eszközönként kimutatott halasztott bevételt a fejlesztés során megvalósított eszköz, az elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettséghez kapcsolódó eszköz, illetve a térítés nélkül átvett eszköz (ideértve az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközöket is) bekerülési értékének, illetve bekerülési értéke arányos részének költségkénti, illetve ráfordításkénti elszámolásakor kell megszüntetni, meg kell szüntetni a fejlesztési támogatás miatt kimutatott halasztott bevételt a visszafizetendő támogatás ráfordításkénti elszámolásakor is;

Amennyiben az eszköz bekerülési értéke a használatba vételt követően megnő a használatbavételkor bekerülési értékhez képest, akkor a halasztott bevétel előző bekezdés szerinti megszüntetésekor a bekerülési érték növekményét figyelmen kívül kell hagyni. Amennyiben e mellett az eszköz hasznos élettartama is növekszik, akkor a halasztott bevétel előző bekezdés szerinti megszüntetésekor a hasznos élettartam növekedését is figyelmen kívül kell hagyni.

A 2013. év előtt aktivált eszközökhöz kapcsolódó halasztott bevételek elszámolása a társaság által korábban alkalmazott módszer szerint történik.)

- az utólagosan (a tárgyi eszköz üzembe helyezését – aktiválását – követő időpontban) kapott fejlesztési támogatások elszámolásával kapcsolatos előírások:

A tárgyévben megkapott (pénzügyileg rendezett) tárgyi eszközökhöz, immateriális javakhoz köthető fejlesztési támogatásokat nem lehetséges visszamenőlegesen elszámolni a tárgyévet megelőző évben (években) aktivált támogatott tárgyi eszközök esetében, ezért az elszámolás során az alábbiak figyelembe vételével kell eljárni:

- a támogatás összegét a tárgy évben a pénzügyi rendezés időpontjában el kell számolni az egyéb bevételek között, egyidejűleg a megkapott összeget el kell határolni a passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként,
- a tárgyév végén meg kell határozni a támogatással érintett eszköz (leltári egység) tárgyévi nyitó nettó értékét (előző évi záró, nyilvántartás szerinti nettó érték). Ehhez a nettó értékhez kell viszonyítani a támogatás összegét, amelynek eredményeként az az arányszám kerül meghatározásra, amellyel beszorozva az adott évben elszámolt értékcsökkenési leírás összegét megkapjuk a tárgyévben feloldandó elhatárolás összegét, azaz a könyvelendő egyéb bevétel összegét,
- az utólagosan, viszont több évet érintő részletekben megkapott támogatások esetében a főkönyvi elszámolás megegyezik az előbbieken foglaltakkal, azzal a kiegészítéssel, hogy az arányszámot minden egyes támogatásrészlet folyósítással érintett évben újra kell számolni.

### **1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek**

A vállalatcsoport együttes likviditáskezelése Cash-pool rendszerben történik. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt., mint adós és a tagvállalatok, mint készfizető kezesek, (a továbbiakban együtt: Cash-pool tagok), valamint a finanszírozó pénzintézet között létrejött folyószámla hitelszerződés éven túli lejáratú és a lejáratot megelőzően, megegyezés alapján, meghosszabbítható. A Cash-pool rendszer működését szintén a vállalatcsoport és a szolgáltatást nyújtó pénzintézet között létrejött megállapodás szabályozza. A Cash-pool rendszerben igénybevett hitel rulirozó technikájú, de hosszú lejáratú is igénybe vehető. 2007. augusztus 10-én a vállalatcsoport a beruházási hiteleinek többségét megszüntette, a visszafizetés már ebből a Cash-pool rendszerből történt. A Cash-pool rendszerből egyszerre finanszírozható:

- a napi (éven belüli) likviditás,
- a korábbi beruházási hitelek visszafizetése,
- a Cash-pool tagok későbbiekben megvalósuló beruházásaiknak a saját forrásaik feletti része,
- és 1 éven túl finanszírozható még egyéb, nem beruházási ráfordítás (pl. vásárolt készlet) is.

A finanszírozás a Cash-pool rendszerben előbb a pozitív számlaegyenlegű Cash-pool tagok által, majd e felett a számlavezető bank forrásából történhet.

Amennyiben a Társaság több Cash-pool rendszeren belüli bankszámlával rendelkezik és ezen bankszámlák egyenlegei eltérő előjelűek, a megbontás során ezek nem vonhatóak össze, jellegüknek megfelelően, bruttó módon kell kimutatni.

#### **A Cash-pool követelések és kötelezettségek megbontása:**

##### **I. Negyedévi zárás**

A Cash-pool tagok a negyedévi zárásoknál a hosszú lejáratú Cash-pool szerződés alapján fennálló kötelezettségüket – a Cash-pool rendszerbe bevont bankszámlájuk követel egyenlegét – átvezetik a Hosszú lejáratú kötelezettségek közé. A Cash-pool kötelezettség összegét a tényleges bankszámla egyenlegekből kiindulva (bankszámlakivonatok) a számlavezető bank T02A listája adatai felhasználásával kell megbontani belső és külső finanszírozású részre, azaz könyvelni az „Egyéb, hosszú lejáratú hitel” és a „Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben” főkönyvi kartonjaira. A negyedév első napján ezen számlák egyenlegét vissza kell vezetni a Cash-pool bankszámla főkönyvi kartonjára.

A pozitív Cash-pool bankszámlával rendelkező Cash-pool tagok a negyedévi zárásoknál a Cash-pool bankszámlájuk tartozik egyenlegéből a számlavezető bank T02A listája alapján a belső finanszírozásban résztvevő részt átvezetik a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” főkönyvi kartonra, illetve az e feletti rész marad a Cash-pool bankszámla főkönyvi kartonon. A negyedév első napján a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” számla egyenlegét vissza kell vezetni a Cash-pool bankszámla főkönyvi kartonjára.



## **II. Év végi zárás**

Az év végi zárásnál a negyedéves zárásnál leírtak elvégzése után kell a Hosszú lejáratú kötelezettségeknek és a Tartósan adott kölcsönnek megállapítani az 1 éven belül visszafizetésre kerülő részét. Ezt a Cash-pool tagi adatok összesítésével és az alábbi számításokkal a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. végzi el.

Cash-pool tagonként össze kell hasonlítani a Cash-pool tárgyév december 31-ei tényadatait a következő év likviditási tervének megfelelő adataival. (A következő évi Cash-pool tagi likviditási tervek összesítésével a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. állapítja meg, hogy az egyes Cash-pool tagoknak a Cash-pool kötelezettségéből vagy követeléséből mennyi a Cash-pool tagokkal és mennyi a Bankkal szembeni összeg.)

1. A belső Cash-pool kötelezettségek esetén a Cash-pool tagnál az 1 éven belüli összeg legalább a tárgyév december 31-én fennálló belső Cash-pool kötelezettségnek a következő évi likviditási terv év végi belső Cash-pool kötelezettségének összegét meghaladó része.
2. A belső Cash-pool követelések esetén a Cash-pool tagnál az 1 éven belüli összeg legalább a tárgyév december 31-én fennálló Cash-pool követelésnek a következő évi likviditási terv év végi belső Cash-pool követelés összegét meghaladó része.
3. Ezen kívül Cash-pool tagonként külön megvizsgálásra kerülnek egyéb szempontok is, amelyek indokolhatják a rövid lejáratú kötelezettségek illetve a követelések közé történő átsorolást. Ilyen szempont lehet, ha egy Cash-pool tagnak van pozitív és negatív egyenlegű Cash-pool számlája is, és valamelyikről egyértelműen megállapítható, hogy a következő évben lecsökken vagy megszűnik (például a negatív Cash-pool számla összevezetésre kerül a pozitív Cash-pool számlával vagy a pozitív Cash-pool számlát csak pl. pályázati elszámolások miatt tartják fenn és ez megszűnik a beruházások befejeztével).
4. Össze kell adni az 1. illetve 3. pont szerint megállapított belső Cash-pool kötelezettségek csökkenését, illetve össze kell adni a 2. illetve 3. pont szerint megállapított belső Cash-pool követelések csökkenését. Amennyiben a kötelezettségek csökkenése a nagyobb mértékű, a különbséget a követelésekre Cash-pool tagonként arányosan, a belső Cash-pool követelés arányában kell szétosztani. Amennyiben a követelések csökkenése a nagyobb mértékű, a különbséget a kötelezettségekre Cash-pool tagonként arányosan, a belső Cash-pool kötelezettség arányában kell szétosztani.
5. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén negatív (a vállalatcsoport folyószámla hitelt vesz igénybe), akkor az egyes Cash-pool tagok Bankkal szembeni Cash-pool kötelezettségéből annyi lesz az 1 éven belüli összeg, amennyivel az több, mint a következő évi likviditási terve szerinti Bankkal szembeni Cash-pool kötelezettsége. (Ha nincs Banki kötelezettség csökkenés, akkor a teljes kötelezettség 1 éven túli.)
6. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén pozitív (a vállalatcsoport betéti pozícióban van a Bankkal szemben), akkor az egyes Cash-pool tagok ezt a Pénzeszközök között, Bankszámla egyenlegként mutatják ki.)

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. közli a Cash-pool tagok felé a fenti 1-6. pont szerinti számítások eredményét, a Cash-pool követeléseik és kötelezettségeik 1 éven belüli részét. A Cash-pool tagok a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. által közölt adattal csökkentik egyrészt a „Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben” főkönyv összegét és átvezetik a rövid lejáratú kötelezettségek között lévő „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó tagvállalattal szembeni kötelezettség” főkönyvi kartonra (Mérleg: F.III.6.). Másrészt a Cash-pool tagok a megadott adattal csökkentik a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” főkönyv összegét, és átvezetik a „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó Cash-pool taggal szembeni követelés” főkönyvi kartonra (Mérleg: B.II.2.).

Az 5. pont szerint megállapított összeggel a Cash-pool tagok az „Egyéb, hosszú lejáratú hitel” főkönyvi számlán szereplő összeget csökkentik, és átvezetik a „Rövid lejáratú hitel” főkönyvi számlára (Mérleg: F.III.2.).

### **A Cash-poolon belül kapott (járó) kamatok elszámolása az eredménykimutatásban**

Az éves beszámoló eredménykimutatásában a tartósan adott kölcsön után kapott (járó) kamatot a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron kell bemutatni, a rövid lejáratú kölcsön után kapott (járó) kamatot az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron kell bemutatni.

Ennek megállapítása érdekében meg kell vizsgálni, hogyan alakult az előző év végén pozitív egyenlegű Cash-pool számlával rendelkező Cash-pool tagok pozitív egyenlegű számláinak napi forgalma a tárgyév során. Cash-pool tagonként meg kell állapítani, hogy a tárgyév során mennyi volt a pozitív számlák összességének legalacsonyabb egyenlege, ez az összeg lesz az alapja a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatott kamatbevételeknek.

Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgyév folyamán végig negatív (a Cash-pool tagok folyószámla hitelt vesznek igénybe), akkor az év során alkalmazott Cash-pool belső kamatmértékek súlyozott átlagával kell a pozitív számlák legalacsonyabb összegére kiszámítani az éves kamatot, ez kerül a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatásra. Az éves Cash-pool belső kapott (járó) kamat összegéből levonva az előzőekben kiszámított kamatot, kapjuk az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron bemutatandó összeget.

Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgyév folyamán bármikor pozitív (a vállalatcsoport betéti pozícióban van a Bankkal szemben), akkor a belső Cash-pool követelés éves legalacsonyabb összegét kell megkeresni, és erre az összegre kell az előző bekezdésben meghatározott módon kiszámítani a kamatbevételt. Ez kerül a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatásra, a többi kapott (járó) Cash-pool kamatot az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron kell bemutatni.

### 1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek

Termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása, valamint termék közösségen belüli beszerzése esetében, valamint a valutában és devizában keletkező tételek elszámolásakor, a mérleg fordulónapi értékelésekor az MNB által, hivatalosan közzétett árfolyamot kell alkalmazni.

#### A mérleg-fordulónapi értékelés

A mérlegben a valutapénztárban lévő valutakészletet, a devizaszámlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzürtékre szóló minden követelést, ideértve a követelés jellegű aktív időbeli elhatárolásokat is, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget, ideértve a kötelezettség jellegű passzív időbeli elhatárolásokat is, az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó, MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni.

A valutapénztárban lévő valutakészletnek, a devizaszámlán lévő devizának, továbbá a külföldi pénzürtékre szóló követelésnek, befektetett pénzügyi eszköznek, értékpapírnak, illetve kötelezettségnek az üzleti év mérleg-fordulónapjára vonatkozó értékelése előtti könyv szerinti értéke és az értékeléskori forintértéke közötti különbözetet:

- amennyiben az összevontan veszteség, egyenlegében a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között kell árfolyamveszteséggént elszámolni,
- amennyiben az összevontan nyereség, egyenlegében a pénzügyi műveletek egyéb bevételei között kell árfolyamnyereséggént elszámolni.

#### A beszerzési költség részét képező árfolyamkülönbözet

A bekerülési (beszerzési) érték részét képezi a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett – devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyamkülönbözete, függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség.

A társaság a készletek beszerzéséhez kapcsolódó devizahitel árfolyam különbözetét nem kezeli az eszköz beszerzési értékeként.

### 1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások

Ellenőrzés: a jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott beszámolóval lezárt üzleti év(ek) adatainak – a gazdálkodó, illetve az adóhatóság általi – utólagos ellenőrzése az önellenőrzés, illetve az adóhatósági ellenőrzés keretében.

Ellenőrzés megállapítása: az ellenőrzés során feltárt, az eszközöket-forrásokat, az eredményt, a saját tőkét érintő hibák és hibahatások, amelyek a beszámolóval lezárt üzleti évvel (évekkel) kapcsolatosak, a hatályos jogszabályi előírások nem vagy nem megfelelő alkalmazásából, helytelen értelmezéséből, vagy nem megengedett, tiltott cselekmény elkövetéséből származnak. A számviteli elszámolás szempontjából az ellenőrzés megállapításával egy tekintet alá esik a szerződésmódosítással, a számviteli bizonylatok módosításával dokumentált, beszámolóval lezárt üzleti évet, éveket érintő gazdasági események könyvviteli elszámolásban rögzítendő jellemzőinek utólagos módosítása is.

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, 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 forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem 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 nem haladja meg a jelentős összegű hiba előző bekezdés szerinti értékhatárát.

Jelentős összegű hiba esetén, amennyiben az előző évek eredményét érintően – a mérleg készítés napjáig ismert és nem vitatott, nem fellebbezett, jogerőssé vált megállapítások alapján – szükségessé válnak a módosítások, a mérleg és az eredménykimutatás soraiban elkülönítetten ki kell mutatni, azok nem képezhetik a tárgyévi eredménykimutatás részét. Ez esetben a mérlegben is, az eredménykimutatásban is külön-külön oszlopban szerepelnek az előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok. A jelentős összegű hiba miatti, - az eredménykimutatásban az „Előző évek miatti módosítások” megnevezésű, középső oszlopban kimutatott – eredményváltozást a Mérlegben is ebben az oszlopban, az Eredménytartalék soron kell szerepeltetni. Az előző évek revízió, önrevízió miatti módosításait Társasági szinten kell kimutatni, arról mérlegsorankénti analitikát kell vezetni és dokumentációval kell alátámasztani.

A feltárt hiba előzetes minősítését (jelentős vagy nem jelentős) a hiba feltárásakor kell elvégezni. Az előzetesen nem jelentősnek minősülő hibát és hibahatásokat a feltárás évének könyvelésében, a feltárás hónapjában kell rendezni. Az évközben feltárt, előzetesen jelentősnek minősülő hiba és hibahatásainak rendezését a feltárás évének könyvelésétől elkülönítetten kell könyvelni.

A tárgy évben feltárt hibák egy-egy évre összesítetten elvégzendő végleges minősítését az éves beszámoló készítésével kapcsolatos zárlati teendők részeként kell végrehajtani, a Gazdasági igazgató írásbeli jóváhagyását követően.

Amennyiben az évközi előzetes minősítés szerint nem jelentős hiba az év végi összesítés miatt még is jelentőssé válik, akkor az évközi könyvelését sztorinírozni kell, majd ezeknek a hibáknak és hibahatásoknak a rendezését a feltárás évének könyvelésétől elkülönítetten kell könyvelni.

Amennyiben a revízió, illetve önrevízió előző évek miatti hatása nem éri el a jelentősnek minősülő magasabb értéket, akkor belső (a Társaság számára készített) dokumentációval kell rendezni, de annak hatása a mérleg és eredménykimutatás előző évi soraiban nem kerül kimutatásra.

### **1.3.12.A társasági adó számításával kapcsolatos döntések**

Amennyiben a társasági adóalap bármely adóévben negatív, ezzel az összeggel a társaság a következő öt adóévben döntése szerinti megosztásban csökkentheti az adózás előtti eredményét, feltéve, hogy a negatív adóalap a rendeltetésszerű joggyakorlás elvének betartásával keletkezett (a továbbiakban: elhatárolt veszteség).

A korábbi adóévek elhatárolt vesztesége a felhasználása (az adózás előtti eredmény csökkentéseként történő elszámolása) nélkül számított adóévi adóalap 50%-áig számolandó el az adózás előtti eredmény csökkentéseként.

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 17. § (11) bekezdés szerinti döntés a következő: az önellenőrzés és az adóellenőrzés során a fizetendő társasági adó az elhatárolt veszteség előző bekezdés szerinti teljes körű levonásával kerüljön megállapításra.

Az elhatárolt veszteségeket (negatív adóalapot) keletkezésük sorrendjének megfelelően kell felhasználni.

A társasági adóalap csökkentő, illetve növelő tételként figyelembe lehet venni a mérlegforduló-napi értékelésből származó árfolyam különbözetet. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai nem élnek ezen korrekciós lehetőséggel, így az évvégén kimutatott árfolyam különbözet (nyereség/veszteség) értékével nem módosítják a társasági adóalapot.

### **1.3.13.Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása**

A leányvállalatok átalakulásai során a tulajdonos anyavállalat:

- a kiválással érintett társaságában lévő részesedése könyv szerinti értékét a leányvállalata végleges vagyonszármazéki mérleg szerinti saját tőke csökkenésével arányosan csökkenti: (saját tőke csökkenés / átalakulás előtti saját tőke) x részesedés könyv szerinti értéke;
- a beolvadással érintett társaságában lévő részesedése könyv szerinti értékét a leányvállalata végleges vagyonszármazéki mérleg szerinti saját tőke növekedésével emeli.

A gazdasági társaságok átalakulásainak a tulajdonosnál, a számviteli törvény szerinti előírásaitól eltérő, a számviteli politikában szabályozott elszámolását a tulajdonos anyavállalat beszámolójának „Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban” mérlegsora és a Részesedésekből származó árfolyam-különbözetek eredménykimutatás sora adatainak megbízható és valós összképe érdekében kerül alkalmazásra. A számviteli törvény tételes előírásától eltérő elszámolásra a törvény 4. § (4) bekezdése alapján van lehetősége a Társaságnak, melyet a könyvvizsgáló egyetértésével tesz.

Az előző évekkel kapcsolatos elszámolások részletezését az alábbi táblázatok tartalmazzák.



## 2015. év

Adatok: E Ft-ban

Cégnév	A 2000. évi C. törvény. 84-85. § -a szerinti elszámolás 2015.12.31		Számviteli politika szerinti elszámolás 2015.12.31		Eltérés a részesedés értékében és a pénzügyi eredményben
	Részesedés értéke	Pénzügyi műveletek eredménye	Részesedés értéke	Pénzügyi műveletek eredménye	
Debreceeni Vízmű Zrt.	6 145 649	0	4 206 698	-1 938 951	-1 938 951
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	9 386 322	0	8 861 075	-525 247	-525 247
Cívis Ház Zrt.	2 308 554	0	4 864 499	2 555 945	2 555 945
DKV Zrt.	597 070	-2 985	506 993	-93 062	-90 077
DV Parking Kft	100 857	100 857	100 857	100 857	0
<b>2015. év összesen</b>	<b>18 538 452</b>	<b>97 872</b>	<b>18 540 122</b>	<b>99 542</b>	<b>1 670</b>

## 2016. év

Adatok: E Ft-ban

Cégnév	A 2000. évi C. törvény. 84-85. § -a szerinti elszámolás 2016.12.31		Számviteli politika szerinti elszámolás 2016.12.31		Eltérés a részesedés értékében és a pénzügyi eredményben
	Részesedés értéke	Pénzügyi műveletek eredménye	Részesedés értéke	Pénzügyi műveletek eredménye	
Cívis Ház Zrt.	5 774 789	0	4 864 488	-910 301	-910 301
Főnix Irodaház Kft.	937 481	937 481	937 481	937 481	0
<b>2016. év összesen</b>	<b>6 712 270</b>	<b>937 481</b>	<b>5 801 969</b>	<b>27 180</b>	<b>-910 301</b>

2017-2018. évben nem történt átalakulás a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai körében.

## 2. Tájékoztató rész

### 2.1. Az anyavállalat

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt., mint anyavállalat Összevont (konszolidált) éves beszámolót készít. A konszolidációba a Konszolidációs politikában rögzített elvek szerint vonja be leányvállalatait. Az éves beszámolók, így az összevont (konszolidált) beszámolók is elektronikus úton kerülnek letétbe helyezésre, illetve közzétételre, a beszámolók a Cégnylvántartási és Céginformációs Szolgálat honlapján tekinthetők meg.

### 2.2. A társaság kapcsolt vállalkozásai

#### 2.2.1. Konszolidációba bevont leányvállalatok

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. a konszolidációs politikájában rögzített elvek alapján vonja be a magyarországi székhelyű Részvénytársaságait és Korlátolt Felelősségű Társaságait – függetlenül a tulajdonlás közvetlen vagy közvetett módjára – a konszolidációba. Ezek az alábbi társaságok:

Cégnév	Székhely
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Debreceeni Vízmű Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Cívis Ház Zrt.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	4032 Debrecen, Nagyerdei park 1.
Médiacentrum Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
DV Info Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	4034 Debrecen, Ruyter u.1.
DV Parking Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
Főnix Irodaház Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. II.em. 2.

#### 2.2.2. Konszolidációba be nem vont leányvállalatok

Cégnév	Székhely
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	Románia Székelyudvarhely, Haáz Rezső u.4.
Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
DEVIZÉP Kft.	4032 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
CÍVISBUSZ Kft.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Forest Offices Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. 2.em. 2.
Cívisvíz Kft.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.

### 2.2.3. Közös vezetésű társaság

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.-nek nincs a kapcsolt vállalkozási körbe tartozó közös vezetésű társasága.

### 2.3. Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások

Cégnév	Székhely
Debreceeni Társasházkezelő Kft.	4031 Debrecen, Kishegyesi út 38.
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	4030 Debrecen, Repülőtéri út 12.
Pharmapolis Klaszter Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
A.K.S.D. Kft.	4031 Debrecen, István út 136.
P.M.R. Kft.	4031 Debrecen, István út 136.
A.K.S.D. Románia S.R.L.	Románia, Chirileu, Parc Ind.Mures Nr. 1/B
„NYÍR-FLOP” Kft.	4400 Nyíregyháza, Derkovits u. 121.
A.K.S.D. Plusz Nonprofit Kft.	4030 Debrecen, Gizella u. 15.

### 2.4. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások

Cégnév	Székhely
ARBO INVEST Zrt.	1119 Budapest, Andor u. 21.
EDC Debrecen Nonprofit Kft.	4031 Debrecen, Széchenyi u. 31.

## 2.5. Kapcsolt vállalkozások 2018. évi beszámolóinak adatai

Név	Saját tőke 2018.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány	Részvétel könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	1 303 000	7 123 629	-34 827	358 355	0	139 883	<b>8 890 040</b>	100,00%	8 861 075
Debreceni Vízmű Zrt.	2 891 000	0	-682 432	3 068 319	0	191 992	<b>5 468 879</b>	99,98%	4 206 818
Cívis Ház Zrt.	2 553 203	1 880 647	-617	253 957	0	652 205	<b>5 339 395</b>	100,00%	4 864 488
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	500 000	0	-8 657	68 870	0	23 095	<b>583 308</b>	100,00%	506 993
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	598 825	4 445	-2 524 638	2 380 700	0	-142 388	<b>316 944</b>	100,00%	381 727
Médiacentrum Debrecen Kft.	106 900	0	-1 075 298	1 075 300	0	-165 652	<b>-58 750</b>	100,00%	55 600
DV Info Kft.	13 100	0	1	58 600	0	16 464	<b>88 165</b>	100,00%	10 200
DV Parking Kft.	3 000	97 857	0	0	0	257 374	<b>358 231</b>	100,00%	100 857
Főnix Irodaház Kft.	10 000	927 481	258 475	0	0	-3 381	<b>1 192 575</b>	100,00%	937 481
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	8 100	0	-112 640	112 700	0	3 540	<b>11 700</b>	100,00%	4 350
Cívis Takarító Kft.	10 500	0	1	0	0	4 529	<b>15 030</b>	100,00%	10 500
Cívisvíz Kft.	236 000	0	-26 126	0	0	59 681	<b>269 555</b>	100,00%	188 169
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	836 517	0	65 054	23 022	2 573	-42 804	<b>884 363</b>	100,00%	836 517
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.*	3 000	0	225 395	0	0	-4 762	<b>223 633</b>	90,00%	2 700
DEVIZÉP Kft.	25 000	0	31 244	2 661	0	9 986	<b>68 891</b>	81,16%	46 316
CÍVISBUSZ Kft.	5 000	0	14 254	0	0	391	<b>19 645</b>	80,00%	4 000
Forest Offices Debrecen Kft.	500 000	1 500 000	-10 545	0	0	-67 400	<b>1 922 055</b>	60,00%	1 200 000

\* 2017. évi adatok

Név	2018. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	9 838 636	1 535 985	11 879 193	1 647 648	7 082 272	8 908 333	139 883	82
Debreceni Vízmű Zrt.	28 861 692	1 652 148	30 962 350	24 138 074	6 798 642	7 215 844	191 992	418
Cívis Ház Zrt.	9 341 132	1 215 214	10 571 694	1 813 603	2 856 248	3 164 764	652 205	38
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	16 919 030	7 447 687	25 862 593	9 990 088	4 553 538	8 007 532	23 095	624
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	5 297 648	251 923	5 553 043	3 231 817	2 729 248	2 837 224	-142 388	211
Médiacentrum Debrecen Kft.	93 723	102 077	212 589	244 667	345 032	376 545	-165 652	42
DV Info Kft.	580 814	62 156	646 697	534 878	389 293	394 037	16 464	15
DV Parking Kft.	386 736	212 852	603 176	240 373	852 029	889 965	257 374	45
Főnix Irodaház Kft.	1 572 600	30 740	1 612 307	418 990	0	7 294	-3 381	1
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	257 630	24 803	291 067	94 508	7 710	107 213	3 540	15
Cívis Takarító Kft.	6 642	9 662	16 352	1 317	24 342	28 879	4 529	3
Cívisvíz Kft.	0	271 725	271 790	1 435	0	69 232	59 681	0
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	242 793	1 854 377	2 115 163	1 220 315	392 633	434 617	-42 804	29
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.*	2 538	477 461	479 999	256 366	717	999	-4 762	1
DEVIZÉP Kft.	17 603	176 527	194 352	110 032	500 243	502 198	9 986	12
CÍVISBUSZ Kft.	144	330 757	331 275	311 030	2 468 078	2 468 971	391	8
Forest Offices Debrecen Kft.	10 176 045	3 120 217	13 296 921	11 357 624	8 148	8 150	-67 400	1

\* 2017. évi adatok

## 2.6. Jelentős tulajdoni részesedésű társult vállalkozások 2018. évi beszámoló adatai

Név	Saját tőke 2018.12.31-én /EFt/							Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Debreceeni Társasházkezelő Kft.*	3 010	0	5 648	0	0	2 283	<b>10 941</b>	49,83%	1 500
AIRPORT-DEBRECEN Kft.*	347 400	41 418	-1 164 319	1 110 324	0	-211 932	<b>122 891</b>	25,10%	0
Pharmapolis Klaszter Kft.*	10 000	0	12 380	0	0	894	<b>23 274</b>	22,50%	2 250
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	340 000	39 048	1 311 497	439 125	0	863 869	<b>2 993 539</b>	49,00%	1 773 363
P. M. R. Kft.*	23 400	0	241 148	68 899	0	134 541	<b>467 988</b>	49,00%	20 605
"NYÍR-FLOP" Kft.*	19 000	188 694	94 448	27 100	0	7 960	<b>337 202</b>	24,50%	17 289
A.K.S.D. Románia S.R.L.*	406 399	0	-444 475	924	75 691	9 668	<b>48 207</b>	49,00%	52 954
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft.*	50 000	0	0	0	0	-7 727	<b>42 273</b>	49,00%	24 500

\* 2017. évi adatok

Név	2018. évi adatok /EFt/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám
Debreceeni Társasházkezelő Kft.*	938	15 152	16 127	3 900	58 226	58 290	2 283	10
AIRPORT-DEBRECEN Kft.*	537 193	581 428	1 350 499	745 210	989 917	1 653 113	-211 932	69
Pharmapolis Klaszter Kft.*	438	23 240	23 703	429	0	10 102	894	0
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	2 809 747	3 135 127	6 095 545	1 244 417	5 401 408	5 705 894	863 869	331
P. M. R. Kft.*	724 770	656 043	1 492 544	967 991	3 479 909	3 524 777	134 541	40
"NYÍR-FLOP" Kft.*	493 690	292 846	798 801	316 468	329 269	354 005	7 960	20
A.K.S.D. Románia S.R.L.*	506 393	109 669	620 230	455 216	295 000	322 064	9 668	30
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft.*	521	44 021	44 642	1 569	0	1	7 727	3

\* 2017. évi adatok

## 2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2017-2018. évi bérköltségeket állománycsoportonként, a személyi jellegű egyéb kifizetéseket és a bérjárulékokat. Ugyancsak itt adjuk meg e két évre a foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszámát. Az 1.a. számú táblázat tartalmazza a munkavállalókhoz köthető Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti megbontását.



A 3.223 E Ft összegű egyéb személyi jellegű kifizetésekből:

- parkoló bérlet	499 E Ft
- Főnix csarnok páholybérlet	608 E Ft
- segély	602 E Ft
- konferenciákhoz, rendezvényekhez kapcsolódó étkeztetés	256 E Ft
- kisösszegű ajándék utalvány	373 E Ft
- egyéb adóköteles juttatás	885 E Ft

## **2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása**

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2017-2018. évi javadalmazását, juttatásaikat.

## **2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások**

A beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díjat, valamint a könyvvizsgáló által az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított 2017-2018. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

### 3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A kiegészítő mellékletben a tárgyév adatai összehasonlíthatóak az előző év megfelelő adataival.

#### 3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések /A társaság vagyoni helyzete/

##### 3.1.1 Eszközök

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

##### a.) Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az eszközök állománycsoporton belül 82,5% a befektetett eszközök aránya.

Az *immateriális javak* nettó állománya 1.594 E Ft (a 2017. évi nettó érték 0 volt), az alábbi tételekből tevődik össze:

- Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. honlap:	690 E Ft
- DIP honlap:	904 E Ft

Az 1.313.775 E Ft nettó értékű *tárgyi eszköz* állomány 27.762 E Ft-tal alacsonyabb a 2017. évi 1.341.537 E Ft értékű tárgyi eszközöknél. Az előző évhez viszonyított csökkenés a tárgyévi amortizáció, értékesítés és selejtezés összegének a tárgyévi beruházásokat meghaladó mértékű összegéből ered.

A tárgyi eszközök december 31-ei 1.313.775 E Ft összegű nettó értéke az alábbi főbb tételekből tevődik össze:

<b>Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok</b>	<b>1.278.139 E Ft</b>
- Hotel Lycium épület és földterület:	799.539 E Ft
- 120 db parkoló és földterület:	238.502 E Ft
- Optikai informatikai hálózat:	155.705 E Ft
- Reptéri bekötő út:	7.356 E Ft
- Egyéb építmények (Hotel Lycium hálózatok):	77.037 E Ft

<b>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek</b>	<b>6.072 E Ft</b>
- Üzemi (üzleti) gépek, berendezések felszerelések:	0 E Ft
- Egyéb járművek:	4.600 E Ft
- Egyéb berendezések és felszerelések:	1.305 E Ft
- Önálló képzőművészeti alkotások:	167 E Ft

<b>Beruházások, felújítások</b>	<b>29.564 E Ft</b>
- Optikai informatikai hálózat összesen:	6.159 E Ft
= Fórum és színház	1.637 E Ft
= ATOMKI	1.028 E Ft
= Hatvan utca	1.186 E Ft
= EKG	511 E Ft
= Széchenyi u. 31. és Ny-i kiskörút	33 E Ft
= Széchenyi u. 22-24. és Ny-i kiskörút	296 E Ft
= Széchenyi u. 31. és Ny-i utca 48.	1.468 E Ft
- Adatátviteli alépítmény	10.698 E Ft

= Szikigyakor alépítmény	5.152 E Ft
= Bólyai út alépítmény	5.546 E Ft
- Napelemes rendszer terv (DIP)	2.361 E Ft
- Hotel Lycium felújítás	10.346 E Ft

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2018. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

Szellemi termékek, tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

<b>Immateriális javak beszerzési értéke</b>	<b>1.689 E Ft</b>
- Debreceni Vagyonkezelő Zrt. honlap:	785 E Ft
- DIP honlap:	904 E Ft

<b>Tárgyi eszközök beszerzése, aktiválása:</b>	<b>4.033 E Ft</b>
- Egyéb építmények (Hotel Lycium video megfigyelő rendszer részleges csere):	478 E Ft
- Optikai hálózat vásárlás, építés:	2.621 E Ft
- Laptop, nyomtató, mobiltelefon, spirálozó készülék:	888 E Ft
- Egyéb igazgatási berendezés, felszerelés:	46 E Ft

A társaság tárgyévben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás tárgyévben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság tárgyévben immateriális javaira, tárgyi eszközeire terven felüli értékcsökkenést nem számolt el és nem írt vissza.

## **b.) Befektetett pénzügyi eszközök**

A befektetett eszközök 94,3%-át teszik ki a *Befektetett pénzügyi eszközök* 21.786.253 E Ft értéke, amelyből a *Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban* értéke 20.008.891 E Ft, a *Tartós jelentős tulajdoni részesedés* értéke 1.775.613 E Ft, az *Egyéb tartós részesedés* értéke 750 E Ft, *Egyéb tartósan adott kölcsön* értéke 999 E Ft.

**A befektetett pénzügyi eszközök 2017-2018. évi adatait a következő táblázat tartalmazza:**

<b>Megnevezés</b>	<b>2017. év E Ft</b>	<b>2018. év E Ft</b>	<b>Változás E Ft</b>	<b>Változás %</b>
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	20 005 966	20 008 891	2 925	0,01%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	-
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 777 070	1 775 613	-1 457	-0,08%
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedésű	0	0	0	-
Egyéb tartós részesedés	750	750	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedésű váll-ban	0	0	0	-
Egyéb tartósan adott kölcsön	1 500	999	-501	-33,40%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	-
<b>Összesen</b>	<b>21 785 286</b>	<b>21 786 253</b>	<b>967</b>	<b>0,00%</b>

A Befektetett pénzügyi eszközök értékének előző évhez viszonyított, 967 E Ft összegű növekedése részleteit az alábbiakban mutatjuk be.

- ba)** A Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értéke 2017. évhez képest 2.925 E Ft összegű növekedése tételei:
- A devizás részesedés 3.1.3 pontban részletezett, 2018. évi devizás tételek év végi értékelése okán az Aqua Nova Hargita Kft. részesedésének átértékelése miatt 2.958 E Ft árfolyam nyereség került elszámolásra. Így a Kft.-ben meglévő részesedés értéke az előző évhez képest az árfolyamnyereséggel növelt értékben, 83.652 E Ft összegben kerül kimutatásra a tárgyévi beszámolóban.
  - A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2018. november 28-án értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 15 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 6 kistéleplési önkormányzat részére, amelynek következtében a Debreceni Vízmű Zrt.-ben meglévő részesedések értéke 34 E Ft-tal (150 E Ft nyilvántartási érték-116 E Ft nyilvántartott értékvesztés) csökkent.
- bb)** A Tartós jelentős tulajdoni részesedés értéke 2017. évhez képest 1.457 E Ft-tal csökkent, amely csökkenés a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft. üzletrészei 100%-ának év közben történt értékesítéséből adódik.
- bc)** Az Egyéb tartósan adott kölcsönök 501 E Ft-os csökkenése a dolgozók részére nyújtott munkáltatói lakásépítési, lakásvásárlási és korszerűsítési kölcsön összegének a csökkenéséből adódik.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. bekerülési értéken értékelt, értékvesztéssel korrigált befektetett pénzügyi eszközeinek könyv szerinti értéke nem haladja meg a valós értéket.

A tartós részesedésekkel kapcsolatos információkat az alábbi táblázat tartalmazza:

Név	Saját tőke 2018.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	1 303 000	7 123 629	-34 827	358 355	0	144 177	8 894 334	100,00%	8 861 075
Debreceeni Vízmű Zrt.	2 891 000	0	-685 120	3 071 007	0	195 581	5 472 468	99,985%	4 206 818
Cívis Ház Zrt.	2 553 203	1 880 647	-617	253 957	0	656 830	5 344 020	100,00%	4 864 488
DKV Debreceeni Közlekedési Zrt.	500 000	0	-8 657	68 870	0	27 135	587 348	100,00%	506 993
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	598 825	4 445	-2 524 638	2 380 700	0	-137 669	321 663	100,00%	381 727
Médiacentrum Debreceen Kft.	106 900	0	-1 075 298	1 075 300	0	-162 442	-55 540	100,00%	55 600
DV Info Kft.	13 100	0	1	58 600	0	20 624	92 325	100,00%	10 200
DV Parking Kft.	3 000	97 857	0	0	0	261 730	362 587	100,00%	100 857
Főnix Irodaház Kft.	10 000	927 481	258 475	0	0	-3 381	1 192 575	100,00%	937 481
S.C. AQUA NOVA HARGITA	836 517	0	65 054	23 022	2 573	-42 804	884 363	10,00%	83 652
AIRPORT-DEBRECEN Kft.*	347 400	41 418	-1 164 319	1 110 324	0	-211 932	122 891	25,10%	0
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	340 000	39 048	1 311 497	439 125	0	863 869	2 993 539	49,00%	1 773 363
Pharmapolis Klaszter Kft.*	10 000	0	12 380	0	0	894	23 274	22,50%	2 250
ARBO INVEST Zrt.*	94 600	401 100	24 545	0	1 435 006	14 517	1 969 768	0,74%	750
<b>Összesen</b>									<b>21 785 254</b>

\* 2017. évi adatok

#### c.) Készletek

A társaság 3.919.967 E Ft készlettel (Áru készlet) rendelkezik 2018. december 31-én, amely a következő tételekből tevődik össze:

- a továbbértékesítési céllal vásárolt Déli Ipari Park területének értéke: 3.919.033 E Ft
- vonóhorog, tréning oktatási csomag értéke: 934 E Ft

#### d.) Követelések

A *Követelések* 139.257 E Ft összegéből:

- 90.582 E Ft a *kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés*, amelyből:
  - Cash-pool rendszeren belüli kamat elszámolás miatti követelés 25.153 E Ft,
  - Szolgáltatás nyújtásból adódó követelés 65.429 E Ft;
- 5.267 E Ft a *Követelések áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból* (Vevők) összege;
- 20.109 E Ft a *Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben* összege, amely a DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.-nek nyújtott tagi hitel összege;
- 23.299 E Ft az *Egyéb követelések* összege.

A társaság áruszállításból és szolgáltatás nyújtásból (vevők) származó követeléseit lejárat és partnertípus szerinti bontásban az 5. számú tábla mutatja be.

A társaság kapcsolt vállalkozásokkal, a jelentős és az egyéb tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szembeni követelései az 5a. számú táblában láthatóak.



Az Egyéb követelések 23.299 E Ft-os összege a következő tételekből tevődik össze:

- Munkavállalóknak nyújtott lakás célú kölcsön éven belüli törlesztő részlete	1.333 E Ft
- Folyamatos teljesítésű számlák ÁFA	1.227 E Ft
- Adott előleg	115 E Ft
- Szállítói túlfizetés	113 E Ft
- <u>Kapott foglaló ÁFA</u>	<u>20.511 E Ft</u>
<b>Összesen:</b>	<b>23.299 E Ft</b>

**e.) Értékpapírpok**

A társaság 2018. december 31-én *Értékpapírral* nem rendelkezik.

**f.) Pénzeszközök 2018. december 31-én:**

- Házipénztárban lévő készpénz	125 E Ft
- Lakásépítési betétszámla	333 E Ft
- OTP elkülönített EUR számla telek értékesítésre	825.273 E Ft
- OTP elkülönített HUF számla telek értékesítésre	65 E Ft
- KDB betétszla HUF	1 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>825.797 E Ft</b>

A pénzeszközök tárgyévi 825.797 E Ft összege 21.700 E Ft-tal alacsonyabb a 2017. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13. sz. melléklet) mutatja be.

**g.) Aktív időbeli elhatárolások**
**Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Bérleti díj (Út)	5 040	5 040	0	0,00%
Hitelkamat (AIRPORT-DEBRECEN Kft.)	129	129	0	0,00%
Területbérleti díj	3 408	0	-3 408	-100,00%
Biztosítási díj továbbszámlázása	1 811	0	-1 811	-100,00%
Tagi kölcsön kamat AIRPORT-DEBRECEN Kft.	0	25	25	-
Autómentes nap állami támogatás	0	1 481	1 481	-
<b>Összesen</b>	<b>10 388</b>	<b>6 675</b>	<b>-3 713</b>	<b>-35,74%</b>

**Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Előfizetési díjak	181	114	-67	-37,02%
Biztosítás	1 259	1 262	3	0,24%
PartnerControll	10	10	0	0,00%
Postafiók bérlet	24	24	0	0,00%
Gépkocsi bérleti díj	170	0	-170	-100,00%
Tréner licence	0	120	120	-
<b>Összesen</b>	<b>1 644</b>	<b>1 530</b>	<b>-114</b>	<b>-6,93%</b>

**Halasztott ráfordítások**

A társaság nem rendelkezik halasztott ráfordításként kimutatandó tételekkel.

**h.) Értékvesztések**

A társaság eszközeire az 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban tart nyilván értékvesztést. Tárgyévben nem került sor értékvesztés elszámolására.

**i.) Veszélyes hulladékok**

A társaságnak nincsenek veszélyes hulladékai.

**j.) Tárgyévi selejtezések bemutatása**
**Befektetett eszközök selejtezése:**

Leltári szám	Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	Nettó érték (Ft)
3264	Video megfigyelő rendszer	541.736	496.616

A selejtezésre a Hotel Lycium épületében lévő video megfigyelő rendszer meghibásodásra való tekintettel bekövetkezett részleges cseréje (Video rögzítő berendezés) okán került sor.

**k.) A társaság eszközeit terhelő zálogjog, biztosíték, egyéb teher bemutatása:**

**ka.)** A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 3,7 Mrd Ft összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelszerződést kötött. Ennek biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen, külterület, hrsz: 0499/6 (tulajdoni hányad: 764405/771692).

**kb.)** 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.

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.

A Bankot 12 Mrd Ft, illetve további 4 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálog jog illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanjain (zárójelben a tulajdoni hányad kerül feltüntetésre)

Debrecen külterület, hrsz: 0499/2 (365406/365566), Debrecen külterület, hrsz: 0499/6 (764405/771692)

A Bankot 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a Tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanok (azon helyrajzi számoknál, ahol nincs feltüntetve külön a tulajdoni hányad, ott a tulajdoni hányad: 1/1), illetve a jövőben megvásárlásra kerülő Déli Ipari Területek vonatkozásában:

Debrecen, külterület, hrsz: 0498/2, 0499/6 (tulajdoni hányad: 764405/771692). 0502/8, 0503/8, 0505/28, 0505/29, 0505/30, 0505/39, 0505/40, 0505/41, 0505/42, 0505/46, 0505/47, 0505/57, 0505/60, 0505/61, 0505/74, 0505/75, 0505/76, 0505/77, 0507/81, 0507/126, 0507/128, 0513/30, 0513/34, 0513/47.

Debrecen belterület, hrsz: 8314/1/A/3, 8314/1/A/4.

Az előző három bekezdésben felsorolt, továbbértékesítési céllal vásárolt ingatlanok a Zrt. készletei között kerülnek kimutatásra, melyek 2018.12.31-i könyv szerinti értéke együttesen 3.919.033 E Ft, a Debrecen belterület, hrsz: 8314/1/A/, 8314/1/A/4 kivételével, amelyek a tárgy eszközök között vannak nyilvántartva (Lycium Hotel+120 db parkoló).

A bankot 1. ranghelyen 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a Tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálogjog illeti meg a Bank és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint a zálogjog tárgyát képező követelés jogosultja között létrejött zálogszerződésben meghatározott következő követeléseken: A kölcsönből megvásárolt ingatlanok, valamint a Hotel Lycium és a Parkolók értékesítéséből és bérbeadásából származó bevételek, érvényesíthető módon való rendelkezésre állásának igazolásával.

**kc.)** A DKV Debreceni Közlekedési Zrt., mint ügyfél és a Debreceni 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. Ezen ügylet biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig érvényesíthető módon való rendelkezésre állással, jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom

illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen, külterület, hrsz: 0499/6 (tulajdoni hányad: 764405/771692).

**kd.) Óvadéki megállapodás**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2017. július 13-án létrejött Óvadéki szerződés alapján a Társaság az OTP Bank Nyrt. és a Debreceni Hoki Klub közötti pénzügyi szolgáltatásra irányuló (Kölcsönszerződés-Vállalkozói Lombardhitel) szerződéses jogviszonyból eredő követelések biztosítására 50.000.000 Ft összeg és járulékai erejéig első ranghelyi óvadékot nyújtására volt kötelezett, a 11738008-21457270 óvadéki számlán elhelyezett 50.581.250 Ft útján. A Lombardhitelt a Hoki Klub 2018. április 30-án visszafizette és az OTP az óvadék kamattal növelt összegét a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. bankszámláján jóváírta.

**l.) Hátrasorolt eszközök (követelések, értékpapírok) értéke:**

A társaság nem rendelkezik hátrasorolt eszközökkel.

### 3.1.2 Források

#### a.) Saját tőke bemutatása, változásai

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás e Ft	Változás %
Jegyzett tőke	16 294 125	16 294 125	0	0,00%
Tőketartalék	0	0	0	-
Eredménytartalék	3 146 269	3 944 989	798 720	25,39%
Lekötött tartalék	0	0	0	-
Adózott eredmény	928 110	1 417 756	489 646	52,76%
<b>Saját tőke</b>	<b>20 368 504</b>	<b>21 656 870</b>	<b>1 288 366</b>	<b>6,33%</b>

A társaság Saját tőkéje 21.656.870 E Ft, amely az összes forrás 77,4%-a. A saját tőke 2017. évhez képest 1.288.366 E Ft-tal növekedett. Ezen belül az Eredménytartalék 798.720 E Ft-tal növekedett, amely növekedés az előző évi adózott eredmény 928.110 E Ft-os elszámolásának és a veszteséges leányvállalat, illetve jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozás részére 2018. évben az eredménytartalékból kifizetett 128.700 E Ft + 690 E Ft, összesen 129.390 E Ft pótbefizetés egyenlegéből adódik. Az Adózott eredmény 489.646 E Ft-tal emelkedett az előző évi értékhez képest, amely elsősorban az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye előző évhez viszonyított, 191.077 E Ft-os emelkedéséből, valamint a kapcsolt és a jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásoktól tárgyévben megkapott osztalék összege (1.406.886 E Ft, amely 237.294 E Ft-tal magasabb az előző évben könyvelt összegnél) elszámolásából adódik, figyelembe véve, hogy a 2016. évi adat az Sztv. változására tekintettel csak a mérleg fordulónapjáig ismertté vált osztalék összegét tartalmazhatta, ezért a 2016. év után fizetendő osztalék összege a 2017. évi beszámolóban jelent meg.

A társaságnál lekötött tartalék nincs.

#### b.) Céltartalékok

A társaság mérlegében céltartalék nem szerepel. A vállalkozásnak nincs olyan környezetvédelmi kötelezettsége, amelyre céltartalékot kell képeznie.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre társaságunk nem képzett céltartalékot.

A vállalkozásnak nincs olyan környezetvédelmi kötelezettsége, amelyre céltartalékot kell képeznie.

#### c.) Kötelezettségek

**6.326.683 E Ft**

#### Hátrasorolt kötelezettségek bemutatása:

A társaságnak nincsenek hátrasorolt kötelezettségei.



**Hosszú lejáratú kötelezettségek összege** 5.575.493 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

**Beruházási és fejlesztési hitelek:**

- OTP Bank Nyrt. beruházási kölcsön 2.379.311 E Ft

**Egyéb hosszúlejáratú hitelek:**

- OTP Bank Nyrt. HUF Cash-pool hitel 27.711 E Ft

**Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben:**

- Tartós HUF Cash-pool kötelezettség 3.168.471 E Ft

**Rövid lejáratú kötelezettségek összege** 751.190 E Ft, amely a következő tételekből tevődik össze:

- Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) 7.050 E Ft
- Rövidlejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 170.315 E Ft
- Rövid lejáratú hitel OTP Bank Nyrt.(Beruh-i kölcsön éven belüli törlesztő) 413.793 E Ft
- Vevőktől kapott előlegek (Déli Ipari terület telekeladás foglaló+ÁFA) 96.478 E Ft
- Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek 63.554 E Ft
- Összesen:** 751.190 E Ft

A társaság kapcsolt, jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő, valamint az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szembeni kötelezettségeit partnerenkénti megbontásban az 5a. számú tábla tartalmazza, amelynek jogcím szerinti részletezése a következő:

**Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség:**

- Szolgáltatás nyújtás miatti kötelezettség 5.229 E Ft
- Cash-pool-on belüli kamatfizetési kötelezettség 2.007 E Ft
- Cash-pool rövid lejáratú kötelezettség 163.079 E Ft
- Összesen:** 170.315 E Ft

Jelentős, illetve egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség nincs.

**Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése:**

- NAV elszámolások 37.471 E Ft
- Dolgozókkal kapcsolatos kötelezettség 431 E Ft
- Jövedelem-elszámolás 12.343 E Ft
- Folyamatos teljesítésű szolgáltatások ÁFA 13.309 E Ft
- Összesen:** 63.554 E Ft

A társaságnak lejárt köztartozása nincs.

**Hosszú lejáratú kötelezettségekből 5 évnél hosszabb hátralévő futamidejűek:**

Az OTP Bank Nyrt.-vel szemben fennálló beruházási kölcsön összegéből az 5 évnél hosszabb futamidejű kötelezettség összege: 620.689 E Ft.

**Hosszú lejáratú kötelezettségekből átsorolt, 1 éven belül esedékes törlesztések:**

Az OTP Bank Nyrt.-vel szemben fennálló beruházási kölcsön éven belüli törlesztő részlete:  
413.793 E Ft.

**Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek:**

a) A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 3,7 Mrd Ft összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelszerződést kötött. Ennek biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen, külterület, hrsz: 0499/6 (tulajdoni hányad: 764405/771692).

b) A Debreceni Vagyongkezelő 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.

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.

A Bankot 12 Mrd Ft, illetve további 4 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálog jog illeti meg a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. alábbi ingatlanjain (zárójelben a tulajdoni hányad kerül feltüntetésre)

Debrecen külterület, hrsz: 0499/2 (365406/365566), Debrecen külterület, hrsz: 0499/6 (764405/771692)

A Bankot 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a Tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. alábbi ingatlanok (azon helyrajzi számoknál, ahol nincs feltüntetve külön a tulajdoni hányad, ott a tulajdoni hányad: 1/1), illetve a jövőben megvásárlásra kerülő Déli Ipari Területek vonatkozásában:

Debrecen, külterület, hrsz: 0498/2, 0499/6 (tulajdoni hányad: 764405/771692).  
0502/8, 0503/8, 0505/28, 0505/29, 0505/30, 0505/39, 0505/40, 0505/41, 0505/42, 0505/46, 0505/47, 0505/57, 0505/60, 0505/61, 0505/74, 0505/75, 0505/76, 0505/77, 0507/81, 0507/126, 0507/128, 0513/30, 0513/34, 0513/47.

Debrecen belterület, hrsz: 8314/1/A/3, 8314/1/A/4.

Az előző három bekezdésben felsorolt, továbbértékesítési céllal vásárolt ingatlanok a Zrt. készletei között kerülnek kimutatásra, melyek 2018.12.31-i könyv szerinti értéke együttesen 3.919.033 E Ft, a Debrecen belterület, hrsz: 8314/1/A/, 8314/1/A/4 kivételével, amelyek a tárgyi eszközök között vannak nyilvántartva (Lycium Hotel+120 db parkoló).

A bankot 1. ranghelyen 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a Tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálogjog illeti meg a Bank és a Debreceni Vagyongkezelő Zrt., mint a zálogjog tárgyát képező követelés jogosultja között létrejött zálogszerződésben meghatározott következő követeléseken: A kölcsönből megvásárolt ingatlanok, valamint a Hotel Lycium és a Parkolók értékesítéséből és bérbeadásából származó bevételek, érvényesíthető módon való rendelkezésre állásának igazolásával.

**Azon kötelezettségek visszafizetendő összege, amelyek nagyobbak a kapott összegnél:**

Ilyen kötelezettségek nincsenek.

**Mérlegen kívüli tételek:**

Készfizető kezességvállalás:

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2017. október 18-án létrejött szerződés alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. készfizető Kezességet vállalt a Forest Offices Debrecen Kft. és az OTP Bank Nyrt. között létrejött finanszírozási szerződésből (hitelkeretek: 24.438.850 EUR+1.629.150 EUR) eredő valamennyi, az adós által meg nem fizetett követelés 60%-ának megfizetéséért a bank, mint jogosult javára.

Tulajdonosi és szponzori kötelezettségvállalás, valamint ahhoz kapcsolódó jelzálog alapítás:

Az OTP Bank Nyrt. és többek között a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2017. október 18-án létrejött Tulajdonosi és szponzori kötelezettségvállalási szerződés alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. kötelezettséget vállalt arra, hogy az általa vagy leányvállalata által a Forest Offices Debrecen Kft.-nek nyújtott tulajdonosi/tagi kölcsönök és egyéb jogcímen folyósított összegek – hacsak a hitelszerződés kifejezetten eltérően nem rendelkezik – alárendelésre kerüljenek a finanszírozási okiratok alapján fennálló adósságnak és azok alapján kifizetés csak a bank előzetesen írásban hozzájárulásával, vagy a szerződésben részletezett feltételek fennállása esetén lehetséges. Továbbá ezen követelésekre a jelzálogjogosult bank javára első ranghelyű követelést terhelő jelzálogjog alapítására került sor.

A társaságnak más kötelezettségei, terhei, melyeket a beszámoló nem tartalmaz (nyugdíj, végkielégítés, kockázatok, előnyök, stb.) nincsenek.

#### d.) Passzív időbeli elhatárolások

##### Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Biztosítási díj (továbbszámlázott)	0	912	912	-
Hotel Lycium biztosító kártérítés	0	1 100	1 100	-
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>2 012</b>	<b>2 012</b>	<b>-</b>

##### Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Hitelkamat	473	303	-170	-35,94%
Táppénz	99	0	-99	-100,00%
Teljesítménybér+jár.	9 646	8 908	-738	-7,65%
Foglalkoztatás eu. Szolgáltatás	23	23	0	0,00%
Bankköltség	27	27	0	0,00%
Biztosítási díj (csop. Biztosítás)	0	2	2	—
Szvk. bérleti díj	217	0	-217	
Álláshirdetés	91	0	-91	-100,00%
Weboldal support tevékenység	0	20	20	
<b>Összesen</b>	<b>10 576</b>	<b>9 283</b>	<b>-1 293</b>	<b>-12,23%</b>

##### Halasztott bevételek

A társaság nem rendelkezik Halasztott bevételekkel.



### 3.1.3 Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése

A mérlegben a valutapénztárban lévő valutakészletet, a devizaszámlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzürtékre szóló minden követelést, ideértve a követelés jellegű aktív időbeli elhatárolásokat is, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget, ideértve a kötelezettség jellegű passzív időbeli elhatárolásokat is, az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó, MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Valutapénztár		EUR		0	321,51	0	0
Valutapénztár		GBP		0	355,25	0	0
Valutapénztár		USD		0	280,94	0	0
Valutapénztár		RON		0	69,01	0	0
Bank (OTP)	2 566 865,11	EUR	310,14	796 087 539	321,51	825 272 802	29 185 263
Vevő		EUR		0	321,51	0	0
Részesedések	1 212 170,00	RON	66,57	80 694 157	69,01	83 651 852	2 957 695
<b>Összesen</b>				<b>876 781 696</b>		<b>908 924 653</b>	<b>32 142 957</b>

A külföldi pénzürtékre szóló mérlegtételeknek a mérleg-fordulónapi árfolyamokon számított értékeléséből 32.143 E Ft árfolyam különbözet (nyereség) keletkezett, az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett EUR számlán meglévő deviza, valamint az AQUA NOVA Hargita Kft. befektetett pénzügyi eszközök között nyilvántartott tartós részesedésének év végi értékeléséből adódóan.

### 3.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések /A társaság jövedelmi helyzete/

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai az egymás között bonyolított ügyletei során a szokásos piaci feltételeknek megfelelően képezi az árakat, amely árképzést és alkalmazást a kapcsolt felek között alkalmazott árak nyilvántartása dokumentál.

#### 3.2.1 Üzemi (üzleti) eredmény

- Értékesítés nettó árbevétele:	479.262 E Ft
- Egyéb bevételek:	1.861 E Ft
- Aktivált saját teljesítmények	0 E Ft
- Anyagjellegű ráfordítások:	116.918 E Ft
- Személyi jellegű ráfordítások:	272.897 E Ft
- Értécsökkenési leírás:	43.859 E Ft
- Egyéb ráfordítások:	16.716 E Ft
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:</b>	<b>30.733E Ft</b>

#### a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnercsoport szerinti 2017-2018. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

#### Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Üzletviteli tanácsadás	250 704	350 204	99 500	39,69%
Továbbszámlázott egyéb szolgáltatás	9 505	18 067	8 562	90,08%
Saját tulajdonú ingatlan értékesítése	670 241	0	-670 241	-100,00%
Bérbeadás	89 159	109 488	20 329	22,80%
Oktatás, konferencia szervezés	0	1 352	1 352	-
Egyéb tevékenységek vállalat csoporton kívüli bevétele	3 889	151	-3 738	-96,12%
<b>Összesen</b>	<b>1 023 498</b>	<b>479 262</b>	<b>-544 236</b>	<b>-53,17%</b>

#### b.) Aktivált saját teljesítmények

A társaság a mérlegben nem mutat ki aktivált saját teljesítményértéket.

#### c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek 1.861 E Ft összegének partnercsoport és jogcím szerinti 2017-2018. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

Az egyéb bevételek 1.861 E Ft összegéből az amortizációval arányosan elszámolt bevétel összege 0 Ft.

**d.) Anyagjellegű ráfordítások**

Az Anyagjellegű ráfordítások 2017-2018. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

**e.) Személyi jellegű ráfordítások**

A Személyi jellegű ráfordítások 2017-2018. évi összegeinek részletezését a 2.7-2.8. pontok, valamint az 1., 1a. és a 2. sz. táblázatok tartalmazzák.

**f.) Értékcsökkenési leírás**

Az értékcsökkenési leírás 2018. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

**g.) Egyéb ráfordítások**

Az Egyéb ráfordítások 2017-2018. évi összegeinek részletezését a 11. sz. táblázat tartalmazza.

**h.) Kutatás és kísérleti fejlesztés költségeinek bemutatása az üzemi költségekből)**

A társaság nem végez kutatás és kísérleti fejlesztési tevékenységet.

### 3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye

#### Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	906 725	983 590	76 865	8,48%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	262 867	423 296	160 429	61,03%
Részesedésekből származó bevétel, árfolyamnyereség kapcsolt vállalkozástól			0	-
Részesedésekből származó bevétel, árfolyamnyereség nem kapcsolt vállalkozástól	0	4 659	4 659	-
Egyéb kamat OTP Nyrt.-től	65	0	-65	-100,00%
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól		135	135	-
Árfolyamnyereség évvégi értékelés	0	32 143	32 143	-
<b>Összesen</b>	<b>1 169 657</b>	<b>1 443 823</b>	<b>274 166</b>	<b>23,44%</b>

#### Pénzügyi műveletek ráfordításai:

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	6 292	1 934	-4 358	-69,26%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	44 897	31 443	-13 454	-29,97%
Egyéb kamat OTP Nyrt.-nek	18 888	23 423	4 535	24,01%
Kamat más pénzintézetnek	1 717		-1 717	-100,00%
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			0	-
Árfolyamvesztesség átváltáskori	4 672		-4 672	-100,00%
Árfolyamvesztesség év végi értékelés	4 737		-4 737	-100,00%
<b>Összesen</b>	<b>81 203</b>	<b>56 800</b>	<b>-24 403</b>	<b>-30,05%</b>

#### Pénzügyi műveletek eredménye:

1.387.023 E Ft

A Pénzügyi műveletek tárgyévi 1.387.023 E Ft eredménye 298.569 E Ft-tal magasabb az előző évi 1.088.454 E Ft pénzügyi műveletek eredményétől. A növekedés elsősorban a kapcsolt és a nem kapcsolt vállalkozástól járó osztalék összegének előző évhez viszonyított 237.294 E Ft-os emelkedéséből, valamint a devizás tételek év végi értékelése során elszámolt 32.143 E Ft árfolyam nyereségből adódik, 2017. év végén ez utóbbi jogcímen 9.409 E Ft árfolyam veszteség került elszámolásra. A tárgyévben értékvesztést nem számolt el a társaság. Az előző évhez képest összességében 17.812 E Ft-tal csökkent a cash-pool kamat ráfordítás összege. A beruházási hitelkamat összege (növekedése) 4.535 E Ft, amely a Déli Ipari Park területén történő területvásárlások miatti beruházási kölcsön lehívása, illetve fennállása miatt merült fel.

### 3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

Azon tételek megnevezése és bruttó összegei, amelyek könyvelését az Sztv. szerint nettó módon kell végrehajtani:

Adatok: E Ft

Sorszám	Megnevezés	Nettó összeg	Bruttó összeg
1.	<i>Debreceni Vízmű Zrt. 15 db részvényértékesítése</i>	116	
	Részvények nyilvántartási értéke		-150
	Részvények nyilvántartott értékvesztése		116
	Részvények értékesítésének bevétele		150
2.	<i>Pharmapolisz Gyógyszeripari Tudományos Park Kft. üzletrészeinek értékesítése</i>	4 543	
	Üzletrészek nyilvántartási értéke		-1 457
	Üzletrészek értékesítésének bevétele		6 000

### 3.2.4 Kivételes nagyságú, kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

#### Kivételes nagyságú bevételek, költségek és ráfordítások

Kivételes nagyságú bevételnek, költségnek és ráfordításnak minősülnek azok a tételek, amelyek összege meghaladja bevételek esetén a társaság tárgyét megelőző év összes bevételeinek 20%-át, költségek, ráfordítások esetén a társaság tárgyét megelőző év összes költsége és ráfordítása együttes összegének 20%-át.

#### Kivételes nagyságú bevételek:

2017. évi összes bevétel: 2.213.333 E Ft  
20%-a: 442.667 E Ft

2018. évben a társaságnál az alábbi kivételes nagyságú bevételnek minősülő tételek jelentkeztek:

1.	Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék összesen:	983.590 E Ft
-	DV Parking Kft.	229.307 E Ft
-	DV Info Kft.	37.588 E Ft
-	Debreceni 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



**Kivételes nagyságú költségek, ráfordítások:**

2017. évi összes költség, ráfordítás: 1.285.223 E Ft  
20%-a: 257.045 E Ft

2018. évben a társaságnál nem jelentkeztek kivételes nagyságú költségnek és ráfordításnak minősülő tételek.

**Kivételes előfordulású tételek**

Kivételes előfordulásúnak minősülnek a részesedésekkel (apportálás, megszűnés, átalakulás, tőkeleszállítás, saját részvény vagy üzletrész visszavásárlása), az elengedett, átvállalt, elévült követelésekkel és kötelezettségekkel kapcsolatos gazdasági események bevételei és/vagy ráfordításai, amennyiben azok tárgyévi összege tételenként eléri az 5 millió forintot.

2018. évben a társaságnál nem jelentkeztek kivételes előfordulású tételek.

### 3.2.5 Támogatások

A társaság 2017-2018. évi támogatási forrásait a 9a. és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

### 3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2017. és 2018. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

A társaság által nyilvántartott elhatárolt negatív adóalap alakulása:

- 2000. évben elhatárolt negatív adóalap (előtársaság)	1.698 E Ft
- 2000. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-1.698 E Ft
- 2001. évben elhatárolt negatív adóalap	10.330 E Ft
- 2002. évben elhatárolt negatív adóalap	12.171 E Ft
- 2002. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-34 E Ft
- 2003. évben elhatárolt negatív adóalap	70.265 E Ft
- 2003.évi önellenőrzés	149.679 E Ft
- 2004. évben elhatárolt negatív adóalap	29.232 E Ft
- 2004. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-1.025 E Ft
- 2005. évben elhatárolt negatív adóalap	44.174 E Ft
- 2006. évben elhatárolt negatív adóalap	62.089 E Ft
- 2007. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-54.496 E Ft
- 2007. évi önellenőrzés	100.100 E Ft
- 2008. évben elhatárolt negatív adóalap	444.477 E Ft
- 2009. évben elhatárolt negatív adóalap	99.083 E Ft
- 2010. évben elhatárolt negatív adóalap	941.151 E Ft
- 2011. évben elhatárolt negatív adóalap	357.433 E Ft
- 2011. évi önellenőrzés	-3.991 E Ft
- 2012. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-181.160 E Ft
- 2012. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználás önellenőrzés	-3.273 E Ft
- 2013. évben elhatárolt negatív adóalap	21.385.135 E Ft
- 2014. évben elhatárolt negatív adóalap	204.715 E Ft
- 2015. évben elhatárolt negatív adóalap	21.778 E Ft
- 2016. évben elhatárolt negatív adóalap	157.333 E Ft
- 2017. évben elhatárolt negatív adóalap	14.555 E Ft
- 2018. évben elhatárolt negatív adóalap	21.301 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>23.881.022 E Ft.</b>

### 3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2018. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

### 3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok:

#### A Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. Igazgatóságának a /2019. (04.12.) számú határozata:

Az Igazgatóság a Debreceni Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság számviteli törvény szerinti, 2018. évi Éves beszámolóját 27.994.848 E Ft mérlegfőösszeggel és 1.417.756 E Ft adózott eredménnyel javasolja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének elfogadásra, az adózott eredményt a Zártkörűen Működő Részvénytársaság helyezze az eredménytartálékba.

## 4. Cash-Flow kimutatás

### /A társaság pénzügy helyzete/

A társaság pénzeszközeinek összege 825.797 E Ft, amely 21.700 E Ft-tal haladja meg az előző évi, 847.497 E Ft összeget.

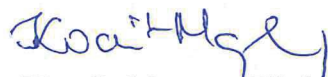
A társaság pénzeszközeinek alakulását mutatja 13. számú táblázat szerinti (a számviteli törvény 7. számú melléklete) Cash-flow kimutatás.

## 5. Mutatók

A 2017. évi és a 2018. évi gazdálkodásra jellemző mutató számokat és azok alakulásának szöveges elemzését a 14. sz. táblázat tartalmazza.

Debrecen, 2019. május 30.

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

  
Kocsik-Marossy Virág  
vezérigazgató

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.**  
**Kiegészítő melléklet táblái**  
**2018**

**Tartalom**

<a href="#"><u>1 Személyi ráfordítás</u></a>
<a href="#"><u>1a Személyi jellegű egyéb kifizetések</u></a>
<a href="#"><u>2 Tisztségviselők</u></a>
<a href="#"><u>2a Könyvvizsgáló díjai</u></a>
<a href="#"><u>3 Eszköz tükök</u></a>
<a href="#"><u>3a Eszköz Környezetvéd</u></a>
<a href="#"><u>4 Értécsökkenések</u></a>
<a href="#"><u>4a ÉCS Környezetvéd</u></a>
<a href="#"><u>5 Kintlévőségek</u></a>
<a href="#"><u>5a Kapcsolt köv-köt</u></a>
<a href="#"><u>6 Értékvesztések</u></a>
<a href="#"><u>7 Árbevétel</u></a>
<a href="#"><u>8 Egyéb bevétel</u></a>
<a href="#"><u>9a Támogatások eredmény</u></a>
<a href="#"><u>9b Támogatások pénzforgalom</u></a>
<a href="#"><u>10 Anyagjellegű ráfordítások</u></a>
<a href="#"><u>11 Egyéb ráfordítások</u></a>
<a href="#"><u>12 Társasági adó</u></a>
<a href="#"><u>13 Cash flow</u></a>
<a href="#"><u>14 Mutatók</u></a>
<a href="#"><u>15 Veszélyes hulladékok</u></a>

**Személyi jellegű ráfordítások és  
Átlagos statisztikai létszámadatok  
2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
<b>10. Bérköltség</b>	<b>142 762</b>	<b>196 706</b>	<b>53 944</b>	<b>38%</b>
Bér	117 562	167 258	49 696	42%
Teljes munkaidős összesen	117 562	167 258	49 696	42%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	117 562	167 258	49 696	42%
vezető	76 308	124 814	48 506	64%
ügyintéző, előadó, egyéb	41 254	42 444	1 190	3%
Nem teljes munkaidős összesen	0	0	0	-
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Megbízási díjak	0	420	420	-
Tiszteletdíjak	25 200	25 200	0	0%
Egyéb bérköltség	0	3 828	3 828	-
<b>11. Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>20 924</b>	<b>30 618</b>	<b>9 694</b>	<b>46%</b>
Végkielégítés	0	2 289	2 289	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	1 166	1 463	297	25%
Biztosítások	2 622	2 655	33	1%
Saját gépkocsi használat költsége	11	112	101	918%
Napidíjak	0	3	3	-
Cafeteria	10 063	14 844	4 781	48%
Reprezentációs költség	2 563	3 069	506	20%
Munkáltatót terhelő SZJA	2 364	2 960	596	25%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	2 135	3 223	1 088	51%
<b>12. Bérjárulékok</b>	<b>36 504</b>	<b>45 573</b>	<b>9 069</b>	<b>25%</b>
Szociális hozzájárulási adó	31 176	38 997	7 821	25%
Egészségügyi hozzájárulás	3 177	3 559	382	12%
Szakképzési hozzájárulás	2 151	3 017	866	40%
Rehabilitációs hozzájárulás	0	0	0	-
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>200 190</b>	<b>272 897</b>	<b>72 707</b>	<b>36%</b>

Adatok: fő

<b>Teljes munkaidős összesen</b>	<b>12,1</b>	<b>14,6</b>	<b>2,5</b>	<b>21%</b>
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
technikus, szakmunkás	0,0	0,0	0,0	-
egyéb	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	12,1	14,6	2,5	21%
vezető	5,2	7,9	2,7	51%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	6,8	6,7	-0,1	-2%
<b>Nem teljes munkaidős összesen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
<b>Létszám összesen</b>	<b>12,1</b>	<b>14,6</b>	<b>2,5</b>	<b>21%</b>

**Személyi jellegű egyéb kifizetések  
állománycsoportonkénti bontásban  
2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	15 322	23 721	8 399	55%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	15 322	23 721	8 399	55%
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>technikus, szakmunkás</i>			0	-
<i>egyéb</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	15 322	23 721	8 399	55%
<i>vezető</i>	7 417	13 962	6 545	88%
<i>ügyintéző, előadó, egyéb</i>	7 905	9 759	1 854	23%
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	0	0	0	-
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>nyugdíjas</i>			0	-
<i>részmunkaidős</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>nyugdíjas</i>			0	-
<i>részmunkaidős</i>			0	-
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	5 602	6 897	1 295	23%
<b>11. Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>20 924</b>	<b>30 618</b>	<b>9 694</b>	<b>46%</b>



**Vezető tisztségviselők javadalmazása  
2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
<b>Igazgatóság/Vezérigazgató</b>				
Tiszteletdíj	15 600	15 600	0	0%
Megbízási díj		420	420	-
Egyéb bérköltség	14 688	24 640	9 952	68%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	760	610	-150	-20%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
<b>Felügyelő Bizottság</b>				
Tiszteletdíj	9 600	9 600	0	0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Korábbi Vezérigazgató/Ügyvezető utáni nyugdíjfizetési kötelezettség			0	-

**Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző  
könyvvizsgáló szolgáltatásai  
2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
<b>Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai</b>	<b>6 780</b>	<b>5 700</b>	<b>-1 080</b>	<b>-16 %</b>
Éves beszámoló könyvvizsgálata	3 280	3 700	420	13%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások	3 500	2 000	-1 500	-43%

**Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása**  
**2018. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégtérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	<b>Nyitó bruttó érték</b>			12 335	428			12 763	1 442 089		21 633		16 996		1 480 718
2.	Tárgyévi beszerzés				1 689			1 689	3 100		933		16 821		20 854
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0			281				281
6.	Tárgyévi selejtezés							0	542						542
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0			293				293
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0					4 033		4 033
9.	<b>Záró bruttó érték</b>	0	0	12 335	2 117	0	0	14 452	1 444 647	0	21 992	0	29 784	0	1 496 423
10.	Nyitó értékcsökkenés			12 335	428			12 763	124 461		14 500		220		139 181
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés				95			95	42 092		1 672				43 764
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0	497						497
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés							0	542		252				794
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0							0
18.	<b>Záró halmozott értékcsökkenés</b>	0	0	12 335	523	0	0	12 858	166 508	0	15 920	0	220	0	182 648
19.	<b>Záró nettó érték</b>	0	0	0	1 594	0	0	1 594	1 278 139	0	6 072	0	29 564	0	1 313 775

**Környezetvédelmi eszközök állományváltozása**  
**2018. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégtérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	<b>Nyitó bruttó érték</b>							0							0
2.	Tárgyévi beszerzés							0							0
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0							0
6.	Tárgyévi selejtezés							0							0
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0							0
9.	<b>Záró bruttó érték</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Nyitó értékcsökkenés							0							0
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés							0							0
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0							0
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés							0							0
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0							0
18.	<b>Záró halmozott értékcsökkenés</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	<b>Záró nettó érték</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Értécsökkenések  
2018. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
<b>Megnevezés</b>														
1. Lineáris				95			95	42 092		1 578				43 670
2. Egyösszegű							0		94					94
3. Degresszív							0							0
4. Teljesítmény arányos							0							0
5. Egyéb módszer							0							0
6. Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen	0	0	0	95	0	0	95	42 092	0	1 672	0	0	0	43 764
7. Terven felüli értécsökkenés							0	497						497
8. Visszaírt terven felüli értécsökkenés							0							0
9. Értécsökkenés összesen	0	0	0	95	0	0	95	42 589	0	1 672	0	0	0	44 261

**Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései**  
**2018. év**

Adatok: e Ft

Sorszám		Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
<b>Megnevezés</b>															
1. Lineáris								0							0
2. Egyösszegű								0							0
3. Degresszív								0							0
4. Teljesítmény arányos								0							0
5. Egyéb módszer								0							0
<b>6. Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Terven felüli értékcsökkenés								0							0
8. Visszaírt terven felüli értékcsökkenés								0							0
<b>9. Értékcsökkenés összesen</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



**Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból**  
**2017-2018. év**

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2017. év			2018. év			2018 - 2017. Eltérés			Eltérés / Bázis		
	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint
<b>ÖSSZES KÖVETELÉS</b>	<b>173 943</b>	<b>0</b>	<b>173 943</b>	<b>70 696</b>	<b>0</b>	<b>70 696</b>	<b>-103 247</b>	<b>0</b>	<b>-103 247</b>	<b>-59,36%</b>	<b>-</b>	<b>-59,36%</b>
<b>VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL</b>	<b>81 467</b>	<b>0</b>	<b>81 467</b>	<b>5 267</b>	<b>0</b>	<b>5 267</b>	<b>-76 200</b>	<b>0</b>	<b>-76 200</b>	<b>-93,53%</b>	<b>-</b>	<b>-93,53%</b>
<b>VÁLLALATCSOPORTON BELÜL</b>	<b>92 476</b>	<b>0</b>	<b>92 476</b>	<b>65 429</b>	<b>0</b>	<b>65 429</b>	<b>-27 047</b>	<b>0</b>	<b>-27 047</b>	<b>-29,25%</b>	<b>-</b>	<b>-29,25%</b>
<b>Lejárt követelések</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 231</b>	<b>0</b>	<b>5 231</b>	<b>5 231</b>	<b>0</b>	<b>5 231</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	5 231	0	5 231	5 231	0	5 231	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	5 231	0	5 231	5 231	0	5 231	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
<b>Le nem járt követelések</b>	<b>173 943</b>	<b>0</b>	<b>173 943</b>	<b>65 465</b>	<b>0</b>	<b>65 465</b>	<b>-108 478</b>	<b>0</b>	<b>-108 478</b>	<b>-62,36%</b>	<b>-</b>	<b>-62,36%</b>
<b>Le nem járt követelésekből biztos befolyású</b>	<b>173 943</b>	<b>0</b>	<b>173 943</b>	<b>65 465</b>	<b>0</b>	<b>65 465</b>	<b>-108 478</b>	<b>0</b>	<b>-108 478</b>	<b>-62,36%</b>	<b>-</b>	<b>-62,36%</b>
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
DMJV és intézményei	31 152	0	31 152	0	0	0	-31 152	0	-31 152	-100,00%	-	-100,00%
Vállalatcsoporton belül	92 476	0	92 476	65 429	0	65 429	-27 047	0	-27 047	-29,25%	-	-29,25%
Egyéb	50 315	0	50 315	36	0	36	-50 279	0	-50 279	-99,93%	-	-99,93%
<b>Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bizonytalan követelések összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 231</b>	<b>0</b>	<b>5 231</b>	<b>5 231</b>	<b>0</b>	<b>5 231</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
<b>Eladott követelések összege</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
<b>Eladott követelések ellenértéke</b>	<b>0</b>			<b>0</b>			<b>0</b>			<b>-</b>		
Lakosság	0			0			0			-		
Egyéb	0			0			0			-		

**Követelések - Kötelezettségek részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben  
2018. év**

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
<b>Konszolidációs körön belüli kapcsolatos vállalkozással</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90 539</b>	<b>90 539</b>	<b>0</b>	<b>3 168 471</b>	<b>170 315</b>	<b>3 338 786</b>
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			11 920	11 920			883	883
Debreceni Vízmű Zrt.			11 249	11 249			1 264	1 264
Cívis Ház Zrt.			6 372	6 372			1 972	1 972
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.			23 318	23 318			26	26
Debreceni Gyógyfürdő Kft.			29 468	29 468			173	173
Médiacentrum Debrecen Kft.			1 095	1 095				0
DV Info Kft.			3 523	3 523			2 860	2 860
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.			1	1				0
DV Parking Kft.			2 749	2 749			58	58
Főnix Irodaház Kft.			844	844				0
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.				0				0
Cash-pool rendszeren belül				0		3 168 471	163 079	3 331 550
<b>Konszolidációs körön kívüli kapcsolatos vállalkozással</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Forest Offices Debrecen Kft.			40	40				0
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.				0				0
Civisvíz Kft.				0				0
Cívis Takarító Kft.			3	3				0
DEVÍZÉP Kft.				0				0
CÍVISBUSZ Kft.				0				0
<b>Kapcsolatos vállalkozással szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90 582</b>	<b>90 582</b>	<b>0</b>	<b>3 168 471</b>	<b>170 315</b>	<b>3 338 786</b>
Debreceni Társasházkezelő Kft.				0				0
Pharmapolis Klaszter Kft.				0				0
A.K.S.D. Kft.				0				0
P.M.R. Kft.				0				0
A.K.S.D. Románia S.R.L.				0				0
"NYÍR-FLOP" Kft.				0				0
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft.				0				0
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.			20 109	20 109				0
<b>Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 109</b>	<b>20 109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
EDC Debrecen Nonprofit Kft.				0				0
ARBO Invest Zrt.				0				0
<b>Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Értékvesztések**  
**2018. év**

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszaírás	Záró
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>15 698 325</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>15 698 208</b>
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	15 611 421		117		15 611 304
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	86 904				86 904
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartós részesedés					0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartósan adott kölcsön					0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					0
<b>Készletek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anyagok					0
Befejezetlen termelés és félkész termékek					0
Növendék-, hízó- és egyéb állatok					0
Késztermékek					0
Áruk					0
Készletekre adott előlegek					0
<b>Követelések</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)					0
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Váltókövetelések					0
Egyéb követelések					0
<b>Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Jelentős tulajdoni részesedés					0
Egyéb részesedés					0
Saját részvények, saját üzletrészek					0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					0
<b>Osszesen</b>	<b>15 698 325</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>15 698 208</b>

**Árbevételek**  
**2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
<b>01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 023 498</b>	<b>479 262</b>	<b>-544 236</b>	<b>-53%</b>
<i>ebből árkiegészítés</i>	0	0	0	-
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	654 397	6 071	-648 326	-99%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	24 229	16	-24 213	-100%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	344 872	473 175	128 303	37%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	344 589	472 733	128 144	37%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	77 809	117 009	39 200	50%
Debreceni Vízmű Zrt.	62 808	102 250	39 442	63%
Cívis Ház Zrt.	78 469	51 123	-27 346	-35%
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	29 685	52 941	23 256	78%
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	60 499	101 802	41 303	68%
Médiacentrum Debrecen Kft.	2 232	5 188	2 956	132%
DV Info Kft.	19 892	24 210	4 318	22%
DV Parking Kft.	11 580	17 199	5 619	49%
Civisvíz Kft. *	0			
Cívis Takarító Kft. *	13			
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	3	3	0	0%
Főnix Irodaház Kft.	1 599	1 008	-591	-37%
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	0	0	0	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozással	283	442	159	56%
Forest Offices Debrecen Kft.	283	390	107	38%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CIVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Civisvíz Kft. *		0		
Cívis Takarító Kft. *		13		
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.**	0			
A.K.S.D. Kft.	0	8	8	-
P.M.R. Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Románia S.R.L.	0	0	0	-
"NYÍR-FLOP" Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	31	31	-
<b>02. Exportértékesítés nettó árbevétele</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<i>ebből S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.-től</i>	0	0	0	-
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>1 023 498</b>	<b>479 262</b>	<b>-544 236</b>	<b>-53%</b>

\* a Civisvíz Kft. és a Cívis Takarító Kft. 2018. évtől kikerült a konszolidációs körből

\*\* a Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. 2018.11.16-án értékesítette a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-ben lévő tulajdonrészét

**Egyéb bevételek**  
**2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>20 178</b>	<b>1 861</b>	<b>-18 317</b>	<b>-91%</b>
Visszaírt értékvesztés	0	0	0	-
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	0	0	0	-
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	958	222	-736	-77%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	0	0	0	-
Leírt követelésekre befolyt összegek	0	0	0	-
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	19 206	143	-19 063	-99%
Céltartalék felszabadítása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	0	1 481	1 481	-
Költségek ellentételezésére kapott önkormányzati támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott vállaltcsoporton belüli tám	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott egyéb támogatások	0	0	0	-
Más	14	15	1	7%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	0	0	0	-
Fejlesztési támogatások bevétele	0	0	0	-
Ingyenes eszközátvételek	0	0	0	-
Egyéb bevételekből DMJV-val kapcsolatos	0	0	0	-
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	19 201	131	-19 070	-99%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	19 201	131	-19 070	-99%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Zrt.	41	0	-41	-100%
Cívis Ház Zrt.	142	0	-142	-100%
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	19 018	0	-19 018	-100%
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	0	0	-
DV Info Kft.	0	131	131	-
DV Parking Kft.	0	0	0	-
Civisvíz Kft. *	0			
Cívis Takarító Kft. *	0			
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Főnix Irodaház Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	0	0	0	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozással	0	0	0	-
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	-
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Civisvíz Kft. *		0		
Cívis Takarító Kft. *		0		
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.**	0			
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
P.M.R. Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Románia S.R.L.	0	0	0	-
"NYÍR-FLOP" Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft. **	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	0	0	-

\* a Civisvíz Kft. és a Cívis Takarító Kft. 2018. évtől kikerült a konszolidációs körből

\*\* a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2018.11.16-án értékesítette a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-ben lévő tulajdonrészét

**Támogatások az eredménykimutatásban  
2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2017. év						2018. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény						0			1 481			1 481
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	<b>Összesen</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	1 481	0	0	1 481



**Támogatások pénzforgalmi szemléletben  
2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2017. év						2018. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1							0						0
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Anyagjellegű ráfordítások  
2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
<b>05. Anyagköltség</b>	<b>4 885</b>	<b>5 771</b>	<b>886</b>	<b>18%</b>
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	59	227	168	285%
Üzemanyag felhasználás	3 500	3 849	349	10%
Energiaköltségek	45	45	0	0%
Munkaruha, védőruha	120	0	-120	-100%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	508	480	-28	-6%
Számítástechnikai kellékanyag	67	225	158	236%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	586	945	359	61%
<b>06. Igénybe vett szolgáltatások értéke</b>	<b>73 501</b>	<b>85 138</b>	<b>11 637</b>	<b>16%</b>
Fuvarköltségek	5	6	1	20%
Utazás, kiküldetés költségei	592	936	344	58%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	592	932	340	57%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	0	4	4	-
Karbantartás, javítás költségei	1 546	2 291	745	48%
Gépjármű javítás, karbantartás	819	842	23	3%
Informatikai javítás, karbantartás	15	0	-15	-100%
Egyéb karbantartás, javítás	712	1 449	737	104%
Posta költségek	184	196	12	7%
Távközlés költségei	633	452	-181	-29%
Vezetékes telefon	97	99	2	2%
Mobil telefon	536	353	-183	-34%
Egyéb távközlési költség	0	0	0	-
Vásárok, szakmai rendezvények	0	146	146	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	2 428	772	-1 656	-68%
Nyomtatás	1 028	173	-855	-83%
Szakkönyvek, újságok	274	370	96	35%
Értékesítéssel kapcs.anyagjell.szolg., egyéb	1 126	229	-897	-80%
	0	0	0	-
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	21 384	26 348	4 964	23%
Ingatlanok bérleti díja	13 799	18 030	4 231	31%
Járművek bérleti díja	7 585	8 318	733	10%
Egyéb bérleti díjak	0	0	0	-
Könyvviteli szolgáltatás díja	1 227	1 357	130	11%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	3 280	3 700	420	13%
Ügyvédi díjak	9 000	9 000	0	0%
Közjegyzői díjak	21	1 386	1 365	6500%
Vagyonvédelem	0	0	0	-
Takarítás, rovar- és rágcsalóirtás	1 342	1 189	-153	-11%
Minőségvizsgálati díjak	114	2 700	2 586	2268%
Egyéb szakértői díjak	20 515	15 865	-4 650	-23%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	2 136	3 061	925	43%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	0	0	-
Oktatás, továbbképzés	230	5 972	5 742	2497%
Szociális ráfordítások	56	54	-2	-4%
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	8 808	9 707	899	10%
DV Info szolgáltatása	7 168	7 606	438	6%
Apolló	525	385	-140	-27%
Tagdíjak, egyéb	1 115	1 716	601	54%
	0	0	0	-
	0	0	0	-
<b>07. Egyéb szolgáltatások értéke</b>	<b>4 432</b>	<b>9 223</b>	<b>4 791</b>	<b>108%</b>
Bankköltségek	3 009	7 265	4 256	141%
Hatósági díjak, illetékek	122	235	113	93%
Biztosítási díjak	1 301	1 723	422	32%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	0	0	0	-
<b>08. Eladott áruk beszerzési értéke</b>	<b>591 893</b>	<b>149</b>	<b>-591 744</b>	<b>-100%</b>
<b>09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</b>	<b>9 519</b>	<b>16 637</b>	<b>7 118</b>	<b>75%</b>
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>684 230</b>	<b>116 918</b>	<b>-567 312</b>	<b>-83%</b>

**Egyéb ráfordítások**  
**2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	0	497	497	-
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	0	497	497	-
<i>Követelések értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	701	222	-479	-68%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	35	5	-30	-86%
Leírt behajthatatlan követelések	0	0	0	-
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	0	0	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	3 137	104	-3 033	-97%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	0	0	0	-
Céltartalék képzés	0	0	0	-
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	101	233	132	131%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	9 432	15 553	6 121	65%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	4	2	-2	-50%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköztadások	100	100	0	0%
Fejlesztési támogatás ráfordítása	0	0	0	-
Ingyenes eszközátadások	252 164	0	-252 164	-100%
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>265 674</b>	<b>16 716</b>	<b>-248 958</b>	<b>-94%</b>

**Társasági adó és adózott eredmény levezetése**  
**2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év
<b>Adózás előtti eredmény (±)</b>	<b>928 110</b>	<b>1 417 756</b>
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		
Terven felül értéksökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értéksökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	82 281	76 849
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékvesztése		
Fejlesztési tartalék összege után, legfeljebb az adózás előtti eredmény 50%-a és legfeljebb 500 M Ft		
Kapott (járt) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	1 169 592	1 406 886
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezm. átalakulás esetén		
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levizsgázott szakmunkástanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Mobilítási célú lakhatási támogatás összege; munkásszállás létesítésére, fenntartására fordított összeg		
Az adózó kapcsolt vállalkozása saját tevékenységi körében végzett K+F tevékenységének közvetlen költségére tekintettel megállapított összeg		
Követelésre visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel		
Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés		
Adóalapot növelő bírságok, jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevételek		
Kutatás, kísérlet fejlesztés közvetlen költségei - csökkentve az erre kapott támogatással		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel vagy ASTÉ növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés		
Megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége kapcsolt vállalkozásnál		
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszk., nyújtott szolg. meghatározott összege	20	
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődnieál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím		
<b>Adóalapot csökkentő tételek összesen</b>	<b>1 251 893</b>	<b>1 483 735</b>
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értéksökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	57 064	44 678
Nem a vállalkozási, bevétel-szerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	252 164	
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre		
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		
Saját tőke háromszorosát meghaladó kötelezettség arányos kamatráfordítása		
Termőföldről átminősített ingatlant tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese		
Termőföldről átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társ.ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf.vesztéség		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTÉ csökkenés		
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivezetésekor elszám. adóalap csökkentésből a megszerzett rész. értékének csökkenése		
Tartós adományozás elszámolt többlet kedvezménye (vagy annak kétszerese), ha a szerződésben vállaltak nem teljesülnek		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt		
Jogelődnieál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
<b>Adóalapot növelő tételek összesen</b>	<b>309 228</b>	<b>44 678</b>
<b>Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)</b>		
<b>Külföldről származó jövedelem (±)</b>		
<b>Adóalap összesen (±)</b>	<b>-14 555</b>	<b>-21 301</b>
Társasági adó (számított)		
Adókedvezmények		
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
<b>Tárgyévi társasági adó kötelezettség</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége</b>		
<b>Energiaszolgáltatók különadója</b>		
<b>Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)</b>		
<b>Adózott eredmény</b>	<b>928 110</b>	<b>1 417 756</b>

# Cash-flow kimutatás

## 2017-2018. év

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2017. év	2018. év
	<b>I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS</b>	<b>560 530</b>	<b>-211 028</b>
1	± Adózás előtti eredmény (16. Kapott osztalék, 21. Véglegesen kapott pénzeszköz, 26. Véglegesen átadott pénzeszköz nélkül) és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	-393 482	-118 420
2	+ Elszámolt amortizáció	53 926	43 859
3	± Elszámolt értékvesztés és visszaírás, valamint hiányzó, selejtezett immat. jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értéke	0	497
4	± Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5	± Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-16 069	-39
6	± Szállítói kötelezettség változása	3 118	-15 148
7	± Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	302 319	-161 559
8	± Passzív időbeli elhatárolások változása	4 000	719
9	± Vevőkövetelés változása	-80 328	76 200
10	± Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	692 028	-40 964
11	± Aktív időbeli elhatárolások változása	-4 982	3 827
12	- Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	0	0
13	- Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
	<b>II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS</b>	<b>-12 822</b>	<b>1 387 269</b>
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-1 201 620	-19 760
15	+ Befektetett eszközök eladása	19 206	143
16	+ Kapott osztalék, részesedés	1 169 592	1 406 886
	<b>III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS</b>	<b>299 139</b>	<b>-1 197 941</b>
17	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele		0
18	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele		0
19	+ Hitel és kölcsön felvétele	2 511 020	848 728
20	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése		501
21	+ Véglegesen kapott pénzeszköz		0
22	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)		0
23	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése		0
24	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-2 210 897	-2 047 070
25	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-884	0
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-100	-100
27	± Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változás		0
	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA</b>	<b>846 847</b>	<b>-21 700</b>

**Mutatók**  
**2017-2018. év**

Adatok: e Ft

**Vagyoni helyzet mutatói**

**Tárgyi eszközök aránya**

		2017			2018		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{1\,341\,537}{28\,080\,812} \times 100\%$	=	4,78%	$\frac{1\,313\,775}{27\,994\,848} \times 100\%$	=	4,69%

A mutató értéke 0,08%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A tárgyévi beszerzések nem érték el az amortizáció mértékét, így a tárgyi eszközök nettó értéke 2,1%-kal csökkent, míg az összes eszköz értéke csak 0,3%-kal csökkent.

**Befektetett eszközök aránya**

		2017			2018		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{23\,126\,823}{28\,080\,812} \times 100\%$	=	82,36%	$\frac{23\,101\,622}{27\,994\,848} \times 100\%$	=	82,52%

A mutató értéke 0,16%-ponttal nőtt az előző évhez képest, mert a befektetett eszközök értéke kevésbé csökkent, mint az összes eszköz értéke.

**Forgó eszközök aránya**

		2017			2018		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{4\,941\,957}{28\,080\,812} \times 100\%$	=	17,60%	$\frac{4\,885\,021}{27\,994\,848} \times 100\%$	=	17,45%

A mutató értéke 0,15%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 1,2%-kal csökkent, míg az összes eszköz értéke 0,3%-kal esett vissza.

**Saját tőke jegyzett tőke arány**

		2017			2018		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{20\,368\,504}{16\,294\,125} \times 100\%$	=	125,01%	$\frac{21\,656\,870}{16\,294\,125} \times 100\%$	=	132,91%

A mutató értéke 7,9%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A saját tőke 1.288,4 M Ft-tal emelkedett a 1.417,8 M Ft 2018. évi nyereség, és a Média centrum Debrecen Kft-nek nyújtott 128,7 M Ft pótbefizetés eredményeként.

**Kötelezettségek aránya**

		2017			2018		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{7\,701\,732}{20\,368\,504} \times 100\%$	=	37,81%	$\frac{6\,326\,683}{21\,656\,870} \times 100\%$	=	29,21%

A mutató értéke 8,6%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A kötelezettségek összege 17,9%-kal csökkent elsősorban a hitelállomány csökkenése miatt, a saját tőke viszont 6,3%-kal emelkedett az adózott eredmény elszámolása miatt.

**Kötelezettségek részaránya**

		2017			2018		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{7\,701\,732}{28\,080\,812} \times 100\%$	=	27,43%	$\frac{6\,326\,683}{27\,994\,848} \times 100\%$	=	22,60%

A mutató értéke 4,83 %-ponttal csökkent az előző pontban részletezett okok miatt.

**Rövidlejáratú kötelezettségek aránya**

		2017			2018		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{1\,443\,886}{20\,368\,504} \times 100\%$	=	7,09%	$\frac{751\,190}{21\,656\,870} \times 100\%$	=	3,47%

A mutató értéke 3,62 %-ponttal csökkent az előző évhez képest. A rövid lejáratú kötelezettségek 48%-kal csökkentek, melynek legfőbb oka a cash-pool hitel évek között eltérő mértékű technikai jellegű rövid- és hosszú lejáratú megbontása.

## Mutatók 2017-2018. év

Adatok: e Ft

Tőkeerősség		2017		2018	
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{20\,368\,504}{28\,080\,812} \times 100\% = 72,54\%$		$\frac{21\,656\,870}{27\,994\,848} \times 100\% = 77,36\%$	

A mutató értéke 4,82%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A saját tőke 6,3%-kal nőtt, míg az összes forrás 0,3%-kal csökkent.

## Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség		2017		2018	
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$		$\frac{928\,110}{2\,213\,333} \times 100\% = 41,93\%$		$\frac{1\,417\,756}{1\,924\,946} \times 100\% = 73,65\%$	

A mutató értéke 31,72%-ponttal nőtt az előző évhez képest. Az adózás előtti eredmény 52,8%-kal emelkedett, melynek oka elsősorban a 237 M Ft-tal több osztalékbevétel. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2018-ban 100 Ft bevétel 73,7 Ft nyereséget termelt.

Eszközarányos jövedelmezőség		2017		2018	
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{928\,110}{28\,080\,812} \times 100\% = 3,31\%$		$\frac{1\,417\,756}{27\,994\,848} \times 100\% = 5,06\%$	

A mutató értéke 1,76%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2018-ban 100 Ft eszköz 5 Ft nyereséget termelt.

Tőkearányos jövedelmezőség		2017		2018	
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{928\,110}{20\,368\,504} \times 100\% = 4,56\%$		$\frac{1\,417\,756}{21\,656\,870} \times 100\% = 6,55\%$	

A mutató értéke 1,99%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2018-ban 100 Ft saját tőke 6,6 Ft nyereséget termelt.

## Mérleg mutatók

Használhatósági fok		2017		2018	
$\frac{\text{Aktívált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktívált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$		$\frac{1\,324\,761}{1\,463\,722} \times 100\% = 90,51\%$		$\frac{1\,284\,211}{1\,466\,639} \times 100\% = 87,56\%$	

A mutató értéke 2,94 %-ponttal csökkent az előző évhez képest. A tárgyi eszközök nettó értéke 3,1%-kal csökkent, mert a beszerzések értéke nem érte el a tárgyévi amortizáció összegét.



**Mutatók**  
**2017-2018. év**

Adatok: e Ft

**Pénzügyi helyzet mutatói**

**Likviditási mutató**

		2017			2018		
	$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{4\,941\,957}{1\,443\,886} \times 100\%$	=	342,27%	$\frac{4\,885\,021}{751\,190} \times 100\%$	=	650,30%

A mutató értéke 308,04%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 1,2%-kal csökkent, míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke 48%-kal lett kevesebb. Ezt a változást a cash-pool hitel technikai jellegű megbontása okozta, mert 2018-ban 711 M Ft-tal kisebb összeg került a rövid lejáratú kötelezettségek közé, mint előző évben.

**Likviditási gyorsráta**

		2017			2018		
	$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{1\,025\,379}{1\,443\,886} \times 100\%$	=	71,02%	$\frac{965\,054}{751\,190} \times 100\%$	=	128,47%

A mutató értéke 57,45%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A készletekkel csökkentett forgóeszközök értéke 5,9%-kal csökkent, míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke 48%-kal csökkent. A mutató elvárt értéke 1 fölötti. 2017-ben azért volt alacsonyabb, mert a rövid lejáratú kötelezettségek között került 711 M Ft cash-pool hitel technikailag kimutatásra, de gyakorlatilag ezt nem kell 1 éven belül visszafizetni.

**Veszélyes hulladékok állományának alakulása  
2018. év**

Megnevezés	Veszélyes hulladék	egység
Nyitó készlet mennyisége		kg
Tárgyévi növekedés mennyisége		kg
Tárgyévi csökkenés mennyisége		kg
<b>ZÁRÓ KÉSZLET</b>	<b>0</b>	<b>kg</b>
Nyitó készlet érték		e Ft
Tárgyévi növekedés érték		e Ft
Tárgyévi csökkenés érték		e Ft
<b>ZÁRÓ KÉSZLET ÉRTÉK</b>	<b>0</b>	<b>e Ft</b>