

DING

DEBRECENI

INGATLANFEJLESZTŐ

Éves beszámoló

2022

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

Székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31.

Adószám: 26528331-2-09

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

M É R L E G "A" 2022

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

E S Z K Ö Z Ö K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
A.	Befektetett eszközök	0		56.649
I.	Immateriális javak	0		0
II.	Tárgyi eszközök	0		56.649
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			48.030
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			8.619
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
B.	Forgóeszközök	1.510.491		1.271.694
I.	Készletek	258.418		258.418
5.	Áruk	258.418		258.418
II.	Követelések	1.174.522		684.066
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1.167.426		680.425
6.	Egyéb követelések	7.096		3.641
III.	Értékpapírok	0		0
IV.	Pénzeszközök	77.551		329.210
1.	Pénztár, csekkek	9		75
2.	Bankbetétek	77.542		329.135
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0		2.521
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			2.191
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			330
E S Z K Ö Z Ö K Ö S S Z E S E N		1.510.491		1.330.864
D.	Saját tőke	-5.154		251.645
I.	Jegyzett tőke	3.100		3.100
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III.	Tőketartalék	215.938		215.938
IV.	Eredménytartalék	-213.438		-224.192
V.	Lekötött tartalék	0		8.254
VI.	Értékelési tartalék	0		0
VII.	Adózott eredmény	-10.754		248.545
E.	Céltartalékok	0		8.522
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			8.522
F.	Kötelezettségek	1.515.195		1.070.247
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1.515.195		1.070.247
2.	Rövid lejáratú hitelek			4
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1.515.191		1.057.495
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4		12.748

M É R L E G "A" 2022
Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

FORRÁSOK		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
G.	Passzív időbeli elhatárolások	450		450
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	450		450
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1.510.491		1.330.864

Debrecen, 2023.05.10.

cégszerű aláírás

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

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2022

Összköltség

Debreceni Ingatlanfejlesztő KFT

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31

	Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	19.736		1.265.115
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	19.736		1.265.115
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)	0		0
III. Egyéb bevételek	319		41
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	7.245		12.595
07. Egyéb szolgáltatások értéke	194		502
08. Eladott áruk beszerzési értéke			375.321
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	19.736		587.499
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	27.175		975.917
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések			372
12. Bérjárulékok			123
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0		495
VI. Értékcsökkenési leírás	0		81
VII. Egyéb ráfordítások	5		15.580
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-7.125		273.083
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			16.809
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	21.954		45.826
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	21.954		62.635
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	25.583		75.060
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	25.583		75.060
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	-3.629		-12.425
C. Adózás előtti eredmény (+-A+-B)	-10.754		260.658
X. Adófizetési kötelezettség	0		12.113
D. Adózott eredmény (+-C-X)	-10.754		248.545

Debrecen, 2023.05.10.



cégszerű aláírás

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

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.
4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022. évi

éves beszámolóhoz

Debrecen, 2023. 05. 10.

Kun Ferenc Csaba
Ügyvezető
Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

Készült a Forint-Soft Kft.
Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával

Általános rész

A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (a továbbiakban: társaság) tevékenységét 2018-ban kezdte meg.

A társaság alaptevékenysége: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A vállalkozás korlátolt felelősségű társaságként működik, a törzstőke nagysága 3.100 ezer Ft.

Székhelye: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

2021 évben tulajdonosváltás történt, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata értékesítette 100% üzletrészt a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft-nek.

A társaság tagjainak adatai:

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

Képviselőre jogosultak:

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

Tevékenység bemutatása

1. BMW terület értékesítése

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

2. Déli Gazdasági Övezet területén kialakított KKV Park

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a helyi gazdaság élénkítésében a kis- és középvállalkozások fejlődésének is jelentős szerepet szán, ezért a Déli Gazdasági Övezetben (továbbiakban: DGÖ) az eddig csak a nagyobb vállalkozások számára elérhető, versenyképes és innovatív feltételrendszert és környezetet a kisebb területigényű KKV-k számára is biztosítani kívánja. Ennek érdekében kerül létrehozásra a KKV Park, mely több ütemben, mintegy 60 ha területen valósul meg a DGÖ területén.

A KKV Park I. ütemét a Társaság valósítja meg. Ennek érdekében megvásárolt 18 db, összesen 114.033 m² ingatlant a DGÖ-ben, melyek közül 16 db-ot (105.752 m²) befektető részére 2022-ben értékesített.

A társaság feladatai a KKV Park kialakítása kapcsán:

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

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata. A külső szolgáltató neve: Fortune-Trade Bt, elérhetősége: 4030 Debrecen, Vágóhid u. 3. 2. em. 9. Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Puskásné Vetési Szilvia. Regisztrációs száma: 194757.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező, a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte. A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy: Fekete Ágnes (4031 Debrecen, Bartók Béla utca 38. 2. emelet 8.), nyilvántartási száma 002624.

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

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló 450 e Ft + áfa díjat számított fel. A könyvvizsgáló részére az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásért, adótanácsadói szolgáltatásért, egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásért díj kifizetése nem történt.

A mérlegkészítés pénzneme Ft.

A mérlegkészítés időpontja 2023. 03. 31.

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

Számviteli politika

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

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

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

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

Értékcsökkenési leírás módja:

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

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

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

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

Nem jelentős maradványérték:

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

A szoftverek és a számítástechnikai eszközök maradványértéke 0 Ft.

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

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

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

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

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

A készletek értékelése tényleges beszerzési áron történik.

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

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

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

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

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

Osztalék jóváhagyására nem kerül sor, a tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

Tájékoztató rész

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök

- A társaság befektetett eszközei között ingatlanok 48.030 e Ft, egyéb berendezések 8.619 e Ft nettó értéken szerepelnek. Az ingatlanok bérbeadott telkek a KKV Parkban.
- Készletei között 258.418 eFt bekerülési értékű árut (értékesítési célú telek) tart nyilván.
- Vevői követelése 1.700.000 EUR, mérlegben kimutatott értéke 2022.12.31-én 680.425 e Ft.
- Az egyéb követelésekben 3.641 e Ft adójellegű túlfizetés van kimutatva.
- Az eszközök értékelése következtében a társasági adó alapjának számításánál az adózás előtti eredményt módosító tételek nem voltak.

Források

- A társaság korábbi tulajdonosa, Debrecen MJV Önkormányzata 2021 év folyamán, még az üzletrészt értékesítés előtt, ázsios tőkeemelést hajtott végre. A törzstőke 100 eFt-tal, a tőketartalék 213.454 eFt-tal növekedett. A megemelt jegyzett tőke 2021. június 4-én került cégbírósági bejegyzésre.
- A saját tőke értéke 2022.12.31-én 251.645 e Ft, 2022-ben 8.254 e Ft pótbefizetéssel és az adózott eredmény összegével (248.545 e Ft) nőtt. A saját tőke összege eléri a társasági formára kötelező (3.100 e Ft) összeget.
- 8.522 e Ft céltartalékot képzett a Társaság jövőbeni költségeire: a KKV Parkban levő telkek értékesítésekor az adásvételi szerződésekben vállalta ideiglenes közművek (víz, elektromos áram) kialakítását 2023. június 30-ig. Az ideiglenes közművek biztosításának becsült költsége 2023 évben fog felmerülni.
- Belföldi szállítói kötelezettség 2022.12.31-én 1.772 e Ft, devizás szállítói kötelezettség 2.637.660 EUR, melynek mérlegben kimutatott értéke 1.055.723 e Ft.
- Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (12.748 eFt) között fizetendő adók (döntően társasági adó) van kimutatva.
- Az összes olyan pénzügyi kötelezettség, ami a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, megjelenik a mérlegben.

Mérlegen kívüli tételek nincsenek.

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

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Értékesítés nettó árbevétele a társaság főbb tevékenységei szerinti bontásban:

Tevékenységi kör	Árbevétel (e Ft)
Ingatlanértékesítés és kapcsolódó szolgáltatások árbevétele	988 541
Infrastruktúra csatlakozások kiépítéséből eredő árbevétel*	275 630
Bérleti díj	944
Összesen	1 265 115

*A társaság az infrastruktúra csatlakozások kiépítésének tényleges költségét számlázta ki a szerződés alapján, az ügyleten eredménye nem keletkezett.

Kapcsolt vállalkozástól származó bevétel nem volt. A vállalkozás támogatásban nem részesült. Export-import tevékenységet nem végzett.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

A társaságnál az igénybe vett szolgáltatások értéke (12.595 e Ft) könyvelői, könyvvizsgálói, ügyvédi szolgáltatásokból, érdekképviselési díjból tevődött össze.

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

Eladott áruk beszerzési értéke: 375.321 e Ft

Közvetített szolgáltatások értéke 587.499 e Ft

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

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

Társasági adóalapot módosító tételek

- Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímen: elhatárolt veszteségből leírt összeg 134.592 eFt; adótörvény szerinti értékcsökkenés 81 e Ft.
- Adózás előtti eredményt növelő jogcímen: Várható jövőbeni költségekre 8.522 e Ft céltartalék, számviteli törvény szerinti értékcsökkenés 81 e Ft.

Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

A forgóeszközök aránya előző évben 100,00% volt, tárgyévben 95,55%.

Saját tőke aránya az összes forrásban (tőkeellátottság) előző évben -0,34% volt, tárgyévben 18,91%.

A saját tőke - jegyzett tőke aránya 8117,58%, előző évben -166,26% volt.

Pénzügyi helyzet mutatószámai

A likviditási ráta értéke tárgyévben 1,19, előző évben 1,00 volt.

A teljes likviditási mutató értéke tárgyévben 1,19, előző évben 1,00.

A fenti mutatók alapján elmondható, hogy társaságunk likviditása megfelelő.

A jövedelmezőség mutatói

A társaság a tárgyévet megelőző évben veszteségesen működött. A tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók nem voltak számíthatóak, mivel az adózott eredmény és a saját tőke is negatív volt, ezért ezen mutatóknál csak a 2022 évi értéket mutatjuk be.

A sajáttőke-arányos adózott eredmény (ROE) tárgyévben 98,77%.

Árbevételarányos üzemi eredmény a tárgyévben 21,59%.

CASH FLOW 2022

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

Cégjegyzékszám: 09-09-030105

KSH-szám: 26528331-6810-113-09

Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31

		Előző év 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	-187 452	300 135
1a.	Adózás előtti eredmény	+	-10 754
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	+	
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	+	-10 754
2.	Elszámolt amortizáció	+	81
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	8 522
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	
6.	Szállítói kötelezettség változása	+	-653 324
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	-175 328
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	450
9.	Vevőkövetelés változása	+	658 224
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	-6 901
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	181
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-	12 113
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	0	-56 730
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	56 730
15.	Befektetett eszközök eladása	+	
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, bevál	+	
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	
18.	Kapott osztalék, részesedés	+	
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	216 038	8 254
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	+	216 038
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	
21.	Hitel és kölcsön felvétele	+	
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	28 586	251 659
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	+	
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	28 586	251 659

Debrecen, 2023.05.10.



Kun Ferenc Csaba
Ügyvezető
Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

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

1. melléklet. Saját tőke változása

Adatok: eFt-ban

A SAJÁT TŐKE ELEMELI	Jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett	Tőke-tartalék	Eredmény - tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke
Nyitóállomány az év elején	3 100	0	215 938	-213 438	0	0	-10 754	-5 154
A saját tőke összetételének változása								
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	-10 754	0	0	10 754	0
Jegyzett tőke emelés eredménytartalékból vagy tőketartalékból	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvezetés eredménytartalék és tőketartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvezetés eredménytartalék és lekötött tartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvezetés tőketartalék és lekötött tartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb mozgások	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen	0	0	0	-10 754	0	0	10 754	0
A saját tőke értékének változása								
Jegyzett tőke emelés vagy csökkentés	0	0	0	0	0	0	0	0
Befizetés eredmény-, tőke-, vagy lekötött tartalékba	0	0	0	0	8 254	0	0	8 254
Tőketartalék vagy eredménytartalék átadás	0	0	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék vagy eredménytartalék átvétel	0	0	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalék csökkenése osztalékfizetés miatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	0	0	248 545	248 545
Összesen	0	0	0	0	8 254	0	248 545	256 799
Záróállomány az év végén	3 100	0	215 938	-224 192	8 254	0	248 545	251 645