

Üzleti jelentés

1. Bevezető

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 9. § (1) bekezdése szerint a 2021. évről készített éves beszámolóval egyidejűleg a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31., cégjegyzékszám: 09-09-030105) üzleti jelentését is elkészítettük.

Az üzleti jelentés célja, hogy a 2021. évről szóló éves beszámoló adatainak értékelésével bemutatásra kerüljön a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (a továbbiakban: társaság) vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzete, a tevékenység során felmerülő főbb kockázati tényezőkkel együttesen annak érdekében, hogy a vállalkozásról megbízható és valós képet adjon.

2. Általános rész

A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. szervezeti formája korlátolt felelősségű társaság. A tulajdonosi szerkezet a kiegészítő mellékletben bemutatásra került.

A mérleg fordulónapja után a tevékenységet érintő lényeges események nem következtek be.

3. Telephelyek bemutatása

A társaság székhelye bérelt ingatlan, további telephelyekkel nem rendelkezik.

4. Foglalkoztatáspolitikai

A társaság működése során munkaviszonyban munkavállalókat nem foglalkoztat. Az átlagos statisztikai állományi létszám a tárgyévben 1 fő volt, az ügyvezető megbízási jogviszonyban, díjazás nélkül tölti be a feladatát. A mérleg fordulónapján 0 fő a munkaviszonyban lévők létszáma.

5. Kutatás, kísérleti fejlesztés

A társaság kutatást, kísérleti fejlesztést nem végez és a jövőben sem tervez ilyen tevékenységet végezni. Ezzel kapcsolatosan beruházások nem történtek, költségek nem merültek fel.

6. Környezetvédelem

A társaság tevékenysége során a környezet védelmére káros, veszélyes anyagokat nem használ. A társaság környezetvédelmi téren fejlesztést nem tervez, ilyen beruházásra támogatásokat nem vesz igénybe. A környezet védelmét szolgáló eszközökkel nem rendelkezik.

7. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása, kockázatkezelés

A társaság szabad forrásait bankszámlapénzben tartja. Ezzel kapcsolatosan kockázat nem merül fel, így kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika kialakítása nem szükséges.

A valós értéken történő értékelést a társaság nem alkalmazza.

8. Várható fejlődés

8.1. BMW terület értékesítése

A társaság létrehozásának eredeti célja az volt, hogy a cég által kerüljön értékesítésre a Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetben a BMW részére a gyár építésének helyszínt adó iparterület. A közel 400 ha nagyságú ingatlan 2020. májusában átadásra került a vevő (BMW Manufacturing Hungary Kft.) 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 közmű beruházások befejezésekor csatlakozási díjak, illetve vételár visszatartás megfizetése vált / válik esedékessé a BMW Manufacturing Hungary Kft. részéről a Társaság számára.

2020-ban a társaság 15 ha területet vásárolt az Északnyugati Gazdasági Övezetben értékesítési céllal.

8.2. Déli Gazdasági Övezet területén kialakítandó 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 társaság feladatai a KKV Park kialakítása kapcsán:

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

Jelenleg az első ütem megvalósítása van folyamatban, mely a 0499/15 hrsz-ú területen kerül kialakításra. A Társaság a Debreceni Vagyonkezelő Zrt-vel adásvételi előszerződést kötött 11,4 ha terület megvásárlására, ami alapján a megvásárolt területen 18 db építési telket alakít ki. Várhatóan 2022. második negyedévében megkezdődhet a végleges adásvételi szerződések megkötése.

8.3. Az Északnyugati Gazdasági Övezetben kialakítandó kamionparkoló

Az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet koncepciójának megalkotásakor egy olyan kamionparkoló is tervezésre került, amely nemcsak a gazdasági övezetbe betelepülő vállalkozásokat, hanem Debrecen valamennyi ipari parkját is ki tudja szolgálni. A kamionparkoló számára 0254/220 hrsz. ingatlan került kijelölésre.

A megvalósítani kívánt beruházás 194 db nyitott és 64 db zárt (kerítéssel körbevett) kamionparkoló kiépítését, valamint a parkolókhöz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásokat (étkező, szociális helyiségek, járművön kívüli pihenőhely) foglal magában. Ezt egészítheti ki a projekt külső beruházókkal együttműködésben megvalósítható másik része, amelynek vám- és logisztikai szolgáltatásai a városon átmenő kamionforgalmat csökkentenék, és a későbbiekben környezetvédelmi célokat is szolgálnának (pl. átrakodás zero emissziós kistehergépkocsikra a belvárosi kereskedelmi létesítmények kiszolgálásához).

A fenti ingatlanra vonatkozó versengő ajánlattételt a társaság megnyerte, az adásvételi szerződés előkészítése folyamatban van.

A Társaság a kamionparkoló megvalósításához két támogatási forrásra tervez pályázni:

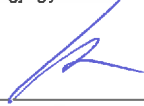
- A CEF 2 Transport - Actions related to safe and secure mobility (CEF-T-2021-SAFEMOBGEN) pályázati felhívás keretében már benyújtotta pályázatát direkt EU támogatásra. Ez a pályázat biztonságos kamionparkolók kialakítását támogatja a TEN-T úthálózat mentén. A projekt az alapvető pályázati feltételeknek megfelel. A Kormány támogató levelét a Társaság a pályázat benyújtásához megszerezte.
- A direkt EU támogatás kiegészítéseként szükséges hazai forrású támogatás, amelyre az Önkormányzat gazdaságfejlesztési tevékenységéhez kapcsolódóan pályázna a Társaság, tekintettel arra, hogy a közeljövőben a városba települő nagy ipari befektetők számára a parkoló szolgáltatásai várhatóan kulcsfontosságúak lesznek.

2022-ben a Társaság fő feladatai az ingatlan megvásárlása, a projekt megvalósításához szükséges források biztosítása, illetve pozitív támogatási döntések esetén a tervezés, területelőkészítés elindítása.

Közzététel
Igazságügyi Minisztérium honlapján.

Debrecen, 2022. 04. 14.

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



Kun Ferenc Csaba
ügyvezető
Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.