

Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft.

4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.

Előterjesztés 1. melléklete

Adószám: 26583361-2-09

Cégjegyzékszám: 09-09-030264

KSH-szám: 26583361-7112-113-09

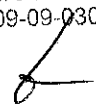
ÜZLETI JELENTÉS

2023. évi

éves beszámolóhoz

Debrecen, 2024.05.07.

Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft.
4025 Debrecen, Széchenyi u. 31.
Adószám: 26583361-2-09
Cg.: 09-09-030264



Kun Ferenc Csaba
ügyvezető

Üzleti jelentés

1. Bevezető

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 9. § (1) bekezdése szerint a 2023. évről készített éves beszámolóval egyidejűleg a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31., cégjegyzékszám: 09-09-030264) üzleti jelentését is elkészítettük.

2. Általános rész

A DIF 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 foglalkoztat. Az átlagos statisztikai állományi létszám a tárgyévben 44,8 fő szellemi foglalkoztatású munkavállaló volt. A mérleg fordulónapján 60 fő a munkaviszonyban lévők statisztikai állományi 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. 2023. évi üzletmenet bemutatása

Debrecen Megyei Jogú Város elmúlt években tett gazdaságfejlesztési erőfeszítéseinek eredményeként a közlekedési és ipari infrastrukturális beruházások mellett számos nemzetközi nagyvállalat - BMW, Semcorp, EcoPro BM, CATL, EVE Energy, Kronos, Vitesco stb. - letelepedése olyan volumenű és összetételű fejlesztési projekt-tömeget hozott létre, melyekre korábban nem volt példa a vidéki Magyarországon. Ennek eredményeképp számos közép- és hosszú távon tervezett városi fejlesztést időben előbbre kell hozni, tartalmában esetlegesen módosítani, szükség szerint új projekteket indítani, ami Debrecen MJV Önkormányzata szervezeti és menedzsment kereteit meghaladja. Ezért ezen projektek megvalósítására a Debrecen MJV Önkormányzata egy, a kihívásokat folyamatai és szakértői kapacitásai révén rugalmasan kezelni képes, önálló gazdasági társaságot alapított, a DIF-et.

A társaság kiemelt feladatai 2023-ban a következők voltak:

a, Északnyugati Gazdasági Övezet közúti, vasúti és közmű infrastruktúra beruházások projektmenedzsmentje.

Az Önkormányzat a város ÉNY-i külterületén ipari, gazdasági övezetet alakít ki (Észak-Nyugati Gazdasági Övezet, a továbbiakban: ÉNYGÖ). Magyarország Kormánya a 1592/2018. (XI. 22.) számú Korm. határozat, 1213/2021 (IV.29.) Kormány Határozat, az 1580/2021 (VIII.11.) Korm. határozat, a 1301/2023. (VII.19) Korm. hat., valamint a 1302/2023 (VII.19) Korm. hat alapján a több mint 500 ha nagyságú, korábban mezőgazdasági terület kialakításához kapcsolódó közúti, vasúti és közmű infrastruktúra fejlesztésekhez összesen bruttó 194 milliárd Ft forrást biztosításáról döntött.

2023-ban megvalósult projektelemek:

- A Bajor út kivitelezése 2023. februárban elindult, év végéig 85 %-t meghaladó készültséget értünk el
- Józai bekötő projektelem lezárása novemberben megtörtént
- Nagymacsi bekötőút szakaszosan lett megrendelve, az első rész júliusban, a következő ütemek novemberben; év végén 40 %-ot meghaladó készültségi szint
- Állami utak: 33-as főút második szakaszát 10.31-re lezártuk, az első szakasz 75 % készültséget ért el 2023 év végén
- 108-as vasútvonal II.ütem májusban megkezdődött (ÉKM projektelem)
- 108-as vasútvonal I.ütem szeptemberben megkapta a forgalomba helyezési engedélyt (ÉKM projektelem)
- 100 ha szakaszosan kerül megvalósításra, az 1. rész (B2) munkaterület átadása 08.15-én volt.
- Növénytelepítés (1., 3., 5., 8. csomaghoz kapcsolódóan): Közbeszerzési eljárása lezárult, a szerződéskötés 2023. májusában megtörtént
- Hírközlési alépítmény hálózat: 100 ha esetén ütemezetten kerül kiépítésre, és a hírközlés többi eleme az utépítésekkel együtt valósul meg.
- A gázhálózat: teljes mértékben elkészült, a jelenlegi kapacitás 20.000 Nm³/h teljes mértékben elérhető.
- A 100 ha betelepülők igényei szerint bővítésre került a kapacitás
- Villamos energia: 132kV alállomás elkészült, a 100 ha-on létesített 22 kV hálózat kivitelezése folyamatban van.

b, Déli Gazdasági Övezet infrastruktúra fejlesztésének projektmenedzsmentje.

A DIF a DMJV beruházásban megvalósuló részek projektmenedzsmentjét és műszaki ellenőrzését végzi.

Magyarország Kormánya a DGÖ infrastrukturális fejlesztésének előkészítéséhez és az egyes elemek ütemezett megvalósításához szükséges intézkedésekről szóló 1025/2022. (I. 27.) számú, valamint az övezet bővítésével összefüggő infrastruktúra-fejlesztésekről szóló 1041/2022. (II.4.) számú Kormányhatározattal összesen több, mint 121 milliárd forint forrást biztosít a jelenleg futó infrastruktúra fejlesztési projektek, illetve az ipari park közmű-és infrastruktúra hálózatának bővítését célzó fejlesztések előkészítéséhez és megvalósításához. 2023-ban a Kormány a 1305/2023. (VII.19.) Korm. határozata a debreceni Déli Gazdasági Övezet infrastrukturális fejlesztése előkészítéséhez és egyes elemek ütemezett megvalósításához szükséges intézkedésekről szóló 1025/2022. (I. 27) Korm. határozat módosításával további 43 milliárd forint támogatást biztosított a projekt végrehajtásához.

Legfontosabb műszaki eredmények 2023-ban:

- Az ipari közmű- és infrastruktúra hálózat, ill. bel- és csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztését célzó engedélyes és kiviteli szintű tervezési folyamatok előre haladtak, építési és vízjogi engedélyezési eljárások megindításra kerültek, kivitelezések indultak el (gázhálózat, elektromos állomási fejlesztés, KKV-I. ütem infrastruktúra).
- A tervezés előrehaladásával véglegessé vált az infrastruktúra fejlesztésekkel érintett pontos területigény. Ehhez igazodva megtörtént a településrendezési eszközök módosítása – létrejött a fejlesztések megvalósítását biztosító építésügyi jogalap (Helyi Építési Szabályzat módosítása három településen – Debrecen, Mikepércs, Sáránd; nemzetgazdasági szempontból kiemelt státuszt és egyedi építési jogot biztosító Kormányrendelet módosítása).
- Megkezdődött a közmű- és infrastruktúra hálózat fejlesztéssel érintett területek adminisztratív és terepi előkészítése: területszerzési folyamatok elindultak, műszeres löszmentesítés lezárult, régészeti próbafeltárás lezárult, teljes felületű régészeti feltárás elindult, folyamatban van.

c, BMW, CATL és EcoPro implementáció.

Magában foglalja a teljes projekt kommunikációt, kapcsolattartást, tervezői és műszaki-mérnöki egyeztetést a befektetők projektmenedzsment szervezetével.

d, Magyar Természettudományi Múzeum (MTM) új épületegyüttesének Debrecenben történő kialakításához szükséges előkészítési feladatok megvalósítása.

A DMJV-től kapott támogatásból a DIF az alábbi feladatokat végzi el:

- Részletes Megvalósíthatósági Tanulmány (RMT) készítése,
- tervpályázat lebonyolítása,
- engedélyes és kiviteli tervek beszerzése és elkészítése.

2023 tavaszára elkészült a nemzetközi tervpályázat lebonyolításához szükséges teljes háttérdokumentáció. A KIM kérésére 2023. április 15-re Döntéselőkészítő és Megvalósíthatósági Tanulmány készült azzal a céllal, hogy a KIM erre a dokumentumra alapozva nyújtsa be a projekt továbbvitelére vonatkozó kormányelőterjesztést. A kormányelőterjesztés benyújtására a DIF Kft tudomása szerint nem került sor.

e, Az Önkormányzat részére egyéb beruházásokhoz kapcsolódó mérnöki szolgáltatások (tervezés, műszaki ellenőrzés) nyújtása.

A DIF az ÉNYGÖ, DGÖ és a Víziközmű fejlesztés projekteken kívül az Önkormányzat egyéb beruházásaihoz kapcsolódóan is nyújt szolgáltatásokat. Ezek tervezési és műszaki ellenőri, valamint esetenként projektmenedzsment feladatok ellátását jelentik.

9. Az üzletmenet 2024. évben várható fejlődése

a. Déli Gazdasági Övezet infrastruktúra fejlesztése

2024-ben a DIF fő feladatai a DGÖ kapcsán

- A csapadékvíz és az infra tervezési szerződések lezárása
- Az infra és csapadékvíz projektelemek előkészítés menedzsmentje (régészeti és területszerzési feladatok lezárása)
- A DGÖ mérnökszervezet felállítása, kontroll labor és geodéziai partner beszerzése
- A Nyugati út Dél infra csapadékvíz kivitelezés, INPARK használatbavétel biztosítása (forrás biztosítás, ideiglenes csapadékvíz elvezetés, kiviteli közbeszerzési eljárás elindítása, kivitelezési munkák megkezdése)
- Infra 1. prio I. (közmű+ Wallau, Déli határoló út), csapadékvíz I. és II. ütem kivitelezés megkezdése
- Infra 1. prio II. ütem (víziközmű Hermann Kronseder utca Gáspár Péter utca Ék utca + távvezetékek) megkezdése
- KKV-1. ütemének infrastruktúra és közműhálózati kivitelezése
- DGÖ gáz II. ütem kivitelezés lezárása és a III.ütem kivitelezésének megkezdése
- Csapadékvíz III. ütem kivitelezés megkezdése (Mikepércsi tórendszer)
- Infra 1. Prio III ütem kivitelezése(Ék u. – Gáspár Péter-Semcorp és EcoPro között út, Nyugati út Észak+kerékpárutak) forrás biztosítás valamint a kivitelezési közbeszerzési eljárás megindítása

b. Észak-Nyugati Gazdasági Övezet infrastruktúra fejlesztése

2024-es feladatok:

- a teljes 100 ha út és infra fejlesztés befejezése,
- a Bajor út kivitelezési munkáit 2024. első negyedévben történő befejezése
- a Nagymacsi bekötőút megvalósítása a Magyar Közutas szakasz kivételével
- a Kismacsi szennyvíz vezeték kivitelezése
- 100 ha betelepülő befektetők támogatása SOP-ig
- üzemeltetési és garanciális teendők az elkészült projektelemek tekintetében

c. Debrecen város víziközmű infrastruktúra fejlesztései

Magyarország Kormánya a Debrecen város víziközműinfrastruktúra-fejlesztéseinek előkészítéséről és megvalósításáról szóló 1177/2023. (IV. 28.) Korm. határozat (a továbbiakban: Korm. határozat) alapján 71 779 millió forint forrást biztosít Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére a víziközmű fejlesztésre irányuló projektelemek előkészítésére és megvalósítására.

A Debrecen város víziközműinfrastruktúra egyes fejlesztései jelenleg előkészítési fázisban vannak.

d. Magyar Természettudományi Múzeum (MTM) új épületegyüttesének Debrecenben történő kialakításához szükséges előkészítési feladatok

2024-es feladatok:

- RMT 2024 első negyedévében elkészül
- kormánydöntés a projekt továbbviteléről
- arculat megtervezése
- tervpályázati eljárás lebonyolítása
- tervezői szerződések előkészítése

e. Debreceni Logisztikai és Kamionterminál (DLKT) projektmenedzsmentje

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

A projekt megvalósítója a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft., mely a DIF kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság.

A beruházás során 194 férőhelyes nyitott, illetve 64 férőhelyes zárt, az Európai Unió előírásainak megfelelő kamionparkoló, továbbá az ahhoz tartozó kiszolgáló létesítmények kerülnek kialakításra. A projekt előkészítése folyamatban van, prognosztizált befejezési dátuma 2026.

A projekt kapcsán 2024-ben a tervezési közbeszerzési eljárás lefolytatása, valamint a tervezési folyamat támogatása lesz a feladat. Év végére a tervek rendelkezésre fognak állni.

f. CATL és EcoPro és 100 ha beszállítói parkba betelepülő vállalkozások implementáció

A projektek lezárásáig DIF feladata, hogy megszervezze a projektekben részt vevő döntéshozók (Önkormányzat, befektetők, Építési és Közlekedési Minisztérium, Külügyminisztérium, HIPA delegáltjai) rendszeres találkozóit, és ott beszámoljon a projekt előrehaladásáról. Társaságunk feladata továbbá a teljes projekt kommunikáció, kapcsolattartás, tervezői és műszaki-mérnöki egyeztetés a befektetők projektmenedzsment szervezetével.

g. Egyéb projektek és tevékenységek

A DIF az ÉNYGÖ, BMW és DGÖ projekteken kívül az Önkormányzat egyéb beruházásaihoz kapcsolódóan is nyújt szolgáltatásokat. Ezek tervezési és műszaki ellenőri feladatok ellátását jelentik.

10. Az ukrán-országi konfliktus hatása a társaság gazdálkodására

A konfliktus, amennyiben nem terjed Ukrajna határain kívülre, a DIF működését a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján nem érinti jelentősen.

- A társaság Oroszország irányába nem nyújt szolgáltatást, így az Oroszországra kivetett szankciók nem vonatkoznak rá.
- A társaság a vállalt szerződéses kötelezettségeinek teljesítésére változatlanul képes, a szükséges humánerőforrás rendelkezésre áll, a tevékenység ellátásához alapanyagokra nincs szükség.
- A társaság fő vevője (DMJV Önkormányzata) fizetési magatartásában nem történt romlás.
- A társaság likviditása erős, hitelt nem vesz igénybe, így a megemelkedett kamatszint nem okoz problémát számára.
- A konfliktus hatására tapasztalható jelentős infláció az eredmény mérsékelt romlását okozhatja.
- Amennyiben a mélyépítéshez használt építési anyagok piacán jelentős árnövekedés vagy hiány lép fel, az a társaság által műszaki ellenőrzött / projektmenedzselt mélyépítési kivitelezéseknél okozhat fennakadásokat. Ez közvetetten hatással lehet a társaság műszaki ellenőri, projektmenedzseri bevételeinek időbeli befolyására, mivel azok részben a kivitelezés készülségéhez vannak kötve.

A Társaság vezetése felmérte és értékelte a mérleg fordulónapját követően a jelen üzleti jelentés készítés időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett eseményeket, és megállapította, hogy azok nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással amelyek lényegesen befolyásolnák, vagy lényegesen bizonytalanná tennék a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

Közzététel

Igazságügyi Minisztérium honlapján.