



Debreceni Vagyonkezelő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2018. év

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉS

Eredményesség. Megbízhatóság. Szakértelem.

www.dvrt.hu

Tartalomjegyzék

1	A Holding megalakulása.....	3
1.1	Elvárások a Holding szervezettel szemben	4
1.2	A holding kialakítása révén nyert előnyök.....	7
1.2.1	Pénzügyi előnyök	7
1.2.2	Vezetési-szervezési előnyök	8
1.2.3	Közvetlen tulajdonosi előnyök.....	10
1.3	A vállalatcsoport létrejötte	11
1.4	A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. munkaszervezete, irányítása	14
1.5	A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai foglalkoztatás politikája.....	15
2	A DV Zrt. és leányvállalatainak 2018. évi gazdálkodása	16
2.1	Eredmény	16
2.2	Az eredményességet befolyásoló jelentősebb jogszabályi változások:.....	19
2.3	Vagyoni helyzet.....	22
2.4	Beruházások	23
2.5	Finanszírozási rendszer, pénzügyi helyzet	25
2.5.1	A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások	25
2.5.2	Pénzügyi helyzet	27
2.5.3	Devizás tételek árfolyamkülönbségei	28
2.6	Önkormányzati támogatások és osztalék	29
3	A vállalatcsoport stratégiai céljai.....	31
4	Minőségirányítási rendszer	34
4.1	A minőségirányítási rendszer bevezetése, auditok.....	34
4.2	A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. Minőségpolitikája	35
4.3	A Minőségirányítási rendszer továbbfejlesztése	36
4.4	EFQM „Elkötelezettség a Kiválóságért 2*” kiválóság tanúsítás	37

1 A Holding megalakulása

A DMJV Önkormányzata a 41/2000. (III.09.) Kh. számú határozatával úgy döntött, hogy létrehozza a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t. A döntést az a szándék vezérelte, hogy egy olyan Holdingszervezet jöjjön létre, amely a város kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságok vonatkozásában gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A Cégbíróság 2000. május 03-án kelt határozatával jegyezte be a 20 millió Ft alaptőkéjű társaságot.

A részvénytársaságban a város mellett 100 E Ft-os részesedéssel bírt 2006. november 06-áig a DMJV Önkormányzata által alapított Debreceni Humán Szolgáltató Közhasznú Társaság is, mivel az alapításkor hatályos Gazdasági Társaságokról szóló törvény kimondta, hogy egyszemélyes gazdasági társaság nem lehet gazdasági társaság egyedüli tagja, illetve részvényese. Ez a korlátozás megszűnt, ezért a DMJV Önkormányzata 2006. november 06-án megvásárolta a Dehusz Kht. tulajdonában lévő 1 db, 100 E Ft névértékű részvényt.

Az alapító a részvénytársaság élére hét tagú Igazgatóságot nevezett ki. 2010. február 1-jétől kezdődően, a 2009. évi CXXII. törvény szerint az Igazgatóság taglétszáma 5 főre csökkent. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság összetételét legutóbb a 6/2016. (I.21.) Közgyűlési határozattal állapította meg a tulajdonos DMJV Önkormányzata, 2016. február 01-től 2021. január 31-éig terjedő időszakra.

Az Igazgatóság a holding legfőbb operatív döntéshozó szerve; feladata különösen a tagvállalatok kizárólagos alapítói hatáskörébe tartozó feladatok ellátása, a Szervezeti és Működési Szabályzatok elfogadása és módosítása, a cégcsoport stratégiáinak, üzleti terveinek, beszámolóinak kialakítása, illetve elfogadása, értékhatárhoz kötötten szerződésekben, egyéb kötelezettségvállalásokban való döntés.

1.1 Elvárások a Holding szervezettel szemben

A tulajdonos Önkormányzat a célcsoport, illetve a tagvállalatok egységes irányításával a következő célokat kívánja elérni:

- Az Önkormányzat tulajdonosi érdekének érvényesítése.
- A tagvállalatok valódi szakmai irányításának és kontrolljának megvalósítása.
- Az erőforrások célcsoport szintű optimalizálása.
- A holding nagyságából eredő piaci előnyöket megragadása, közös beszerzési rendszer működtetése.
- A tagvállalati működés hatékonyságának javítása, vagyis az egyes vállalatok következetes racionalizálása.
- Az egyes tagvállalatok szintjén az ésszerű tőkebevonás támogatása.
- További befektetési és vállalkozási lehetőségek felkutatása, expanzióval új piaci pozíciók szerzése.

Összességében a fenti elvárások eredményeként a célcsoport nyereséges működése járuljon hozzá az Önkormányzat számára szükséges pótlólagos erőforrások megszerzéséhez, illetve az önkormányzati támogatás csökkentéséhez, megszüntetéséhez - a helyi közösségi közlekedés közszolgáltatási szerződés szerinti kompenzációja kivételével.

Az elvárások teljesítése révén 2004. évben a korábbi években rendszeresen adott önkormányzati működési támogatás megszűnt. Ezt követően 2013. évvel bezárólag a DKV Debreceni Közlekedési Zrt.-t megillető normatív támogatás lehívásához szükséges önkormányzati önrészt biztosította kompenzáció formájában az önkormányzat. A normatív támogatási rendszer 2013-ban megváltozott, jelentősen lecsökkent.

2009. december 3. napján lépett hatályba a vasúti és közúti személyszállítási közszolgáltatásról, valamint az 1191/69/EGK és az 1107/70/EGK tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2007. október 23-i 1370/2007/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: EK rendelet).

Az EK rendelet preambulumban hangsúlyozza, hogy - egyéb indokok mellett - megalkotására azért került sor, mert az Európai Unióról szóló Szerződés értelmében az olyan általános érdekű szolgáltatások biztosítása érdekében, mint amilyen a közösségi közlekedés is, szükségessé válhat a közszolgáltatási szerződések ellentételezésének bevezetése, mely ellentételezés nem minősül a Szerződés értelmében bejelentendő állami támogatásnak, tekintettel arra, hogy egyetlen szolgáltatótól sem várható el, illetőleg nem is kötelezhető gazdasági hátránnyal járó szolgáltatás fenntartására.

Az EK rendelet szerinti közszolgáltatási ellentételezés biztosítása kizárólag közszolgáltatási szerződés keretében lehetséges, az ellentételezés mértékét úgy kell megállapítani, hogy az ne haladja meg a közszolgáltatási kötelezettségek végrehajtásával összefüggésben felmerült indokolt költségeket, valamint az adott szolgáltatási ágazatban szokásos mértékű, ésszerű nyereséget, azaz elkerülje a túlkompenzációt.

2012. július 1-jén lépett hatályba a személyszállítási szolgáltatásokról szóló 2012. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Szsz.), amely alapvetően új jogi környezetet teremtett a közösségi közlekedés ellátása tekintetében azzal, hogy a személyszállítási szolgáltatásokkal összefüggő alapvető és lényeges szabályokat egységesen tartalmazza mind az autóbusszal végzett, mind pedig a kötöttpályás személyszállítási közszolgáltatás vonatkozásában.

Az Szszt. 4. §-a és 30. §-a megismétli és megerősíti az ellentételezéssel kapcsolatosan az EK rendeletben már deklarált szolgáltatói jogosultságot, valamint az ellátásért felelős és a szolgáltató elszámolással kapcsolatos kötelezettségeit.

Az Szszt. 51. § (3) bekezdése az Átmeneti rendelkezések körében arról rendelkezik, hogy a 2009. december 3-át megelőzően megkötött személyszállítási közszolgáltatási szerződések az azokban rögzített határidő leteltéig hatályban maradnak azzal, hogy módosításuk során azonban a 1370/2007/EK rendelet rendelkezéseit már figyelembe kell venni.

A város Közgyűlése 2013. október 3-ai határozatával módosította a DKV Debreceni Közlekedési Zrt. két közszolgáltatási szerződését, melyek alapján a társaság a bevétellel nem fedezet indokolt költségeire a DMJV-től kompenzációra vált jogosulttá - már a 2013. évre vonatkozóan is.

Az Önkormányzati (tulajdonosi) érdekérvényesítés alapelvárásként továbbra is meghatározó. A tagvállalatok valódi szakmai irányítása és kontrollja megvalósult, ennek továbbfejlesztése a cél. 2006. év során fejlesztés történt a cégcsoport controlling rendszerében, új szoftvert vezettünk be (TM1 Controlling szoftver), amelynek használatával folyamatosan fejlesztjük a controlling rendszert. 2018. évben elkezdtük a controlling, a főkönyvi könyvelési rendszer (pénzügy, számvitel) fejlesztése előkészítő munkálatait, terveink szerint új integrált rendszer alkalmazásba vételével, annak érdekében, hogy az időközben elavult ügyviteli és controlling szoftvereinket lecserélve, a mai kor követelményeinek megfelelő szoftverek és hardverek használatával tudjuk a tulajdonosi, a vezetői, valamint a különféle hatóságok igényeket kielégíteni, a vonatkozó jogszabályi, minőségbiztosítási és belső szabályozási előírásoknak eleget téve. A fejlesztés során különös figyelemmel kell lenni a meglévő, és továbbra is használni tervezett rendszereinkhez (különösen a ZAFÍR és a bérszámfejtő program) történő illeszkedést biztosítását, a rendelkezésre álló anyagi forrásokra, valamint a fokozatosság elvének érvényesítésére.

Az erőforrások cégcsoport szintű optimalizálásában szintén jelentős eredményt értünk el, 2011. évben bevezettük az egységes fedezetvizsgálaton alapuló cash-pool rendszert.

Kialakítottuk és működtetjük a közös beszerzési rendszert, amelyet bekövetkezett jogszabályi, szervezeti és hatásköri előírások változásának figyelembe vételével újragondolt formába öntöttünk. 2018. évben kiadásra került a cégcsoport legújabb beszerzési szabályzata.

Továbbra is elvárás, hogy az EU tagság hatásait folyamatosan kezeljük és feleljünk meg a vonatkozó előírásoknak.

A tagvállalatok expanziós tevékenysége révén is figyelemre méltó eredményeket értünk el. Az alapítás óta több új befektetést hajtottunk végre (cégvásárlás, alapítás), amelyek jelentős része az expanziót szolgálta. Az egyes tagvállalataink saját működési területükön a piaci pozícióikat megerősítették, szolgáltatási területüket növelték. 2009. évben meghatározó volt a helyi buszközlekedés átvétele a Hajdú Volán Zrt.-től, amelyet a jelzett időponttól a cégcsoport egyik tagvállalata, a DKV Debreceni Közlekedési Zrt. végez.

Üzleti továbblépést jelent az új, egységes integrált értékesítési rendszer bevezetése a Cívis Ház Zrt.-nél 2010. évben, a Debreceni Vízmű Zrt.-nél 2012. évben.

Expanziós törekvéseink megvalósulásának újabb fejezete a Debreceni Vízmű Zrt.-nél íródik, a társaság 2015. április 1-től 22 település ivóvíz-szolgáltatását vette át 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 Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által engedélyezett, a Debreceni Vízmű Zrt.-vel megkötött üzemeltetési szerződések alapján 2017. január 1-től újabb 4 település (Derecske, Hajdúszovát, Hosszúpályi és Hosszúpályi-Sóstó, Létavértes és Létavértes-Cserekert) ivóvíz és szennyvízszolgáltatásának, valamint további 4 település (Konyár, Kokad, Kismarja, Tépe) ivóvíz szolgáltatásának átvételére került sor. 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 Vámospercs, amely településeken Debreceni Vízmű Zrt. ivóvíz és szennyvízszolgáltatást is nyújt.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. jelentős ingatlanállománnyal rendelkezik Debrecen déli részén, a nemzetközi repülőtér és a 47-es főút mellett, illetve közelükben. Ezen földterületek beszerzése 2005-2007. években megkezdődött, de a fejlesztés a pénzügyi válsággal megszakadt. A leendő Déli Iparterület kialakításához a beszerzések 2015-2018. évben folytatódtak, megkezdődött a közművek tervezése. Ez a munka 2019. évben is folytatódik. 2017. évben megtörtént az első földterület értékesítés: a DMJV Közgyűlésének 284/2017. (XI.23.) és 297/2017 (XII.1) számú határozatai, valamint a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Igazgatóságának a 317/2017. (10.03.) és a 359/2017. (12.15.) számú határozatai alapján, az időközben végrehajtott tulajdonjog rendezések következtében létrejött, a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdonát képező, Debrecen külterület 0499/8 és 0499/9 hrsz-ú ingatlanokat a társaság a 2017. december 13-án kelt adásvételi okirat alapján értékesítette, amelynek árbevétele a 632.391 E Ft volt. A területrendezések során a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. területeket értékesített a területrendezési okiratok alapján:

- DMJV Önkormányzatának értékesített területek árbevétele:	24.229 E Ft
- Magyar Nemzeti Vagyongkezelő Zrt.-nek értékesített terület árbevétele:	13.621 E Ft
Összesen:	37.850 E Ft

A Cívis Ház Zrt. a 2018. február 22-én kelt adásvételi okirat alapján értékesítette a 0503/34 hrsz-ú területét, amelynek árbevétele 375.157 E Ft volt.

2018. évben további terület értékesítésére kötöttünk szerződést, amelynek tárgyát képező telek kialakítás alatt áll, a teljesítésre 2019. évben kerül sor.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. megalakulását követően tagvállalati hatékonyság javításában, az egyes vállalatok következetes racionalizálása terén is jelentős eredményeket értünk el, többször hajtottunk végre szervezeti változásokat és racionalizáltuk a tagvállalati struktúrát. Az üzleti lehetőségek kihasználása érdekében új cégeket alakítottunk, illetve a vonatkozó jogszabályok által előírt tőkevédelmi intézkedések végrehajtásaként tőkét emeltünk, illetve pótbefizetéseket hajtottunk végre a meglévő társaságokban, átalakulások végrehajtásával pedig növeltük a cégcsoport hatékonyságát.

1.2 A holding kialakítása révén nyert előnyök

1.2.1 Pénzügyi előnyök

A pénzügyi előnyök jelentős része a holding-szervezet teljes kiépülése után már rövidtávon jelentkezett és jól megfogható megtakarításokat jelentenek a cégcsoport szintjén.

Hatékonyabb pénzgazdálkodás

A holding létrehozásának egyik alapvető célja a társaságok pénzgazdálkodásának hatékonyabbá tétele volt. Erre a treasury (kincstár) funkció, illetve a cash-pool rendszer kiépítése ad módot. A rendszer lényege, hogy a cégcsoport pénzeszközeit egységesen kezeli. A likviditásmenedzselés lehetővé teszi a cégcsoport pénzeszközeinek optimalizálását a rövid és hosszú távú likviditás biztosítása mellett.

A központi cash-pool rendszer bevezetésének az előnye, hogy rövidtávon jelentős javulás érhető el vele a cégcsoport pénzügyi teljesítményében. Ehhez azonban meg kellett teremteni a rendszer működésének alapfeltételeit is. Mindenekelőtt egyetlen, közös számlavezető bankot kellett kiválasztani, amelynél az összes vállalat számláit kezelik. A vállalatoknak pedig rendszeresen el kell készíteni (gördülő) likviditási terveiket, melyeket szigorúan be kell tartaniuk. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatainak Pénzügyi Mechanizmusainak Szabályzatát, mely magában foglalja a likviditás tervezési és értékelési rendszert is, a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. dolgozta ki.

2011. évben tovább fejlesztettük a cégcsoport cash-pool rendszerét, 2018. évben pedig új szerződések megkötése révén részben átalakítottuk a cégcsoport finanszírozási rendszerét, amelynek lényegi elemeit a 2.5.1 pont A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások című részben foglaltuk össze.

Eredményesebb pénzügyi fellépés

Az eredményesebb likviditásmenedzselés mellett a tágabban értelmezett befektetések, illetve hitelfelvételek, valamint pénzügyi kapcsolatok terén is kedvezőbb helyzetbe került a cégcsoport. A holdingnak lehetősége van arra, hogy a fejlesztésekhez szükséges forrás saját erő részét optimalizálva az idegen forrás fokozottabb igénybevételével a fejlesztési forrásokat maximalizálja.

„Belső bank” működtetése

A holding léte azt is lehetővé teszi, hogy a banki költségek kikerülésével a cash-pool rendszerben a szabad pénzeszközökkel rendelkező vállalatok a csoport más társaságai számára nyújtsanak hitelt, mindkét fél számára előnyös feltételek mellett. Az így létrejövő belső hitelpiac működtetése révén újabb megtakarításokra nyílik lehetőség, mert nem fordulhat elő, hogy az egyik vállalat szabad pénzeszközökkel rendelkezik, miközben a másik magas kamatra kénytelen hiteletet felvenni. A „belső bank” működtetésénél arra kell ügyelni, hogy összességében nyereséget hozzon a cégcsoport számára és ne csupán a kedvező anyagi helyzetben lévő tagvállalatokkal finanszíroztassák a gyengébben teljesítőket.

Kedvezőbb beszerzési pozíciók

A holding koordinációs tevékenysége révén kihasználhatóak a méretgazdaságosság előnyei. A újonnan életbe lépett közbeszerzési jogszabály változásai miatt a beszerzési gyakorlatunkat is meg kellett változtatni. Nem feladva a közös beszerzés révén elérhető előnyöket, a közbeszerzés hatálya alá tartozó, ilyen jellegű beszerzésekre a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. ír ki közös pályázatot és bonyolítja le a közbeszerzési eljárást, az érintett tagvállalatokra érvényesen.

2018. évben a cégcsoport egészére érvényes Beszerzési szabályzat került kidolgozásra és kiadásra.

1.2.2 Vezetési-szervezési előnyök

Vezetési-szervezési előnyöknek nevezzük azokat a tényezőket, melyek a cégcsoport hatékonyabb működésével és jobb ellenőrizhetőségével kapcsolatosak.

A vállalati pénzügyi-számviteli és controlling rendszer hatékonyságának növelése

A holding létrehozása lehetővé tette, hogy a cégcsoporton belül egységesek legyenek a pénzügyi-számviteli rendszerek, a tervezési és beszámolási folyamatok. A közös szabályok, fogalmak, a korszerű információs rendszerek révén nő a vállalatok átláthatósága (transzparencia), jobban megítélhetővé, összehasonlíthatóvá és számon kérhetővé válik teljesítményük. A konszolidált beszámoló készítésével, amely közös, egységes konszolidációs politika alapján kerül összeállításra, a halmozódások kiszűrése révén, valóság-hű képet tudunk bemutatni a cégcsoport teljesítményéről a tulajdonos és valamennyi érdekelt számára. Konszolidált beszámolót első ízben 2002. évről készítettünk. A rendszer továbbfejlesztése érdekében 2006. évben bevezettük a TM1 Controlling szoftvert. 2011 évtől bővült a konszolidációba bevont vállalatok száma, mivel a közvetetten 100%-ban a Debreceni Vagyongkezelő Zrt tulajdonában lévő, magyarországi székhelyű társaságokat is bevontuk a konszolidációs körbe a közvetlen 95-100%-os tulajdonlású társaságok mellett.

2018. évben a konszolidációs politika változása következtében módosult a konszolidációs kör meghatározása, a következők szerint:

Kötelező a konszolidációba bevonni, mint leányvállalatot valamennyi olyan gazdasági társaságot, amelyre Debreceni Vagyongkezelő Zrt. mint anyavállalat meghatározó befolyást képes gyakorolni - függetlenül a tulajdonlás, a befolyás gyakorlás közvetlen vagy közvetett módjára, valamint a leányvállalat közbenső anya státuszára - és megfelel az alábbi feltételeknek:

A bevonásról való döntés évét megelőző év számviteli beszámolójában és a bevonásról való döntés évének üzleti tervében (tehát mindkét évre vonatkozóan) a következő három feltétel közül legalább egy fennáll:

- a leányvállalat mérlegfőösszege meghaladja a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített mérlegfőösszegének a 0,5%-át;
- a leányvállalatnak a többi leányvállalaton és a Debreceni Vagyongkezelő Zrt.-n kívüli nettó árbevétele (külső árbevétele) meghaladja a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített külső nettó árbevételeének az 1%-át;
- a leányvállalat éves átlagos statisztikai állományi létszáma meghaladja a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített átlagos statisztikai állományi létszámának a 2%-át.

Mivel külföldi székhelyű leányvállalatoknak a magyar számviteli előírásoknak megfelelő konszolidációja jóval nagyobb terhet ró mind a leány mind a konszolidációt végző anyavállalatra, ezért ezen külföldi székhelyű leányvállalatokra a mérlegfőösszeg 2%-os aránya, a külső árbevétel 3%-os aránya és létszám 4%-os aránya vonatkozik.

A leányvállalati státuszba kerülő társaságoknak elő kell írni, az ún. külső árbevétel elkülönítését.

A leányvállalatokra egyedileg előírt előző feltételek nem teljesülése esetén addig lehet kihagyni egy leányvállalatot a konszolidációból, amíg a konszolidációból ezen okból kihagyható valamennyi leányvállalatnak a bevonásról való döntés évét megelőző év számviteli beszámolójában és a bevonásról való döntés évének üzleti tervében (tehát mindkét évre vonatkozóan) az összesített:

- mérlegfőösszege nem haladja meg a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített mérlegfőösszegének az 5%-át és
- külső árbevétele nem haladja meg a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített külső nettó árbevételének az 5%-át és
- éves átlagos statisztikai állományi létszáma nem haladja a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített átlagos statisztikai állományi létszámának a 10%-át.

A controlling és az ügyviteli rendszereink továbbfejlesztésére vonatkozó előkészítő, helyzetfelmérő feladatokat az 1.1 pontban leírtak szerint elkezdjük 2018. évben és ezt 2019. évben is folytatni szándékozunk.

Gyorsabb és megalapozottabb döntéshozatal

A holding kialakításával a gazdálkodást kiegészítő, támogató jellegű tevékenységeket centralizáljuk, így a tagvállalatokra az alaptevékenységük hatékony ellátása marad. A tagvállalatok vezetőinek felelőssége elsősorban a szakmai kérdésekre terjed ki, a vállalatok gazdasági, pénzügyi vezetőinek feladatai pedig kibővülnek a controllinggal, a tervezési és beszámolási rendszer működtetésével.

A tagvállalatok vezetőinek döntési jogkörén túlmutató kérdésekben a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. munkaszervezetével kell egyeztetni, illetve a döntés is a munkaszervezetben történik meg 2017. augusztus 31-től azon ügyekben, amelyek nem tartoznak a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Igazgatósága kizárólagos hatáskörébe.

Alacsonyabb összlétszámú irányító testületek

A tagvállalatoknál megszűnt Igazgatóságok és a Felügyelő Bizottságok átszervezése létszámcsökkenést eredményeztek a cégcsoport irányításában. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. újonnan felállított irányító testületei ennél jóval kisebb létszámúak.

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXII. törvény előírja, hogy a köztulajdonban álló gazdasági társaságoknál felügyelőbizottság létrehozása kötelező. A törvény értelmező rendelkezése szerint köztulajdonban áll az a gazdasági társaság is, amelyben a helyi önkormányzat közvetlen és közvetett módon többségi befolyással rendelkezik. Ezen jogszabályi előírás alapján a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Igazgatósága felügyelő bizottságok újbóli, illetve első felállításáról döntött azon tagvállalatok esetében, ahol a hatályba lépés időpontjában felügyelő bizottság nem működött, illetve az újonnan létrejött társaságoknál is kineveznek felügyelő bizottságot.

Belső szolgáltatások nyújtása

A holding képes olyan egységes szolgáltatásokat nyújtani vállalatai számára, melyeket központilag érdemes megszervezni. A holding központja egyfajta tudásbázis, ahol minden tagvállalat számára elérhetőek a működését javítani képes információk. Másrészt megvan a lehetősége arra, hogy a cégcsoport egyes tagjai által nyújtott szolgáltatások más tagvállalatok igénybe vegyék, csökkentve ez által a külső szolgáltatásokat. Ilyen szolgáltatások az informatikai, a bérszámfejtési, jogi, humánpolitikai és a könyvviteli szolgáltatások.

1.2.3 Közvetlen tulajdonosi előnyök

Hatékonyabb tulajdonosi érdekérvényesítés

A korábban az Önkormányzat tulajdonában lévő társaságok a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek tartoznak beszámolási kötelezettséggel és az Önkormányzatnak kizárólag a vagyonkezelőjét kell felügyelnie. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a korábbi irányítási feladatok és ezzel a terhek nagy részét átvette. A holding révén új társaságokat is be lehet vonni a hatékonyabban működő szervezeti keretek közé, illetve további befektetési lehetőségek kihasználására is alkalom nyílik.

Önkormányzati támogatások csökkentése

A cégcsoporton belül vannak olyan tevékenységet végző társaságok, amelyek e feladataik ellátásához támogatást kaptak az Önkormányzattól. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által irányított folyamatok (a hatékonyság javítása, a gazdálkodás racionalizálása, az erőforrások optimalizálása, külső tőke bevonása) nyomán jelentősen csökkent és 2004. évben meg is szűnt az Önkormányzat ilyen jellegű pénzügyi szerepvállalása.

Ugyanakkor a cégcsoporton belül lehetnek olyan fejlesztési célok, amelyek a tulajdonos Önkormányzat számára kiemelt fontossággal bírnak és ezért megvalósításukhoz fejlesztési támogatást biztosít. A közösségi közlekedés központi költségvetési támogatásának 2005-2012. években feltétele volt az Önkormányzat teherviselése is. A módosított közszolgáltatási szerződések alapján 2013. évtől kezdődően a DKV Debreceni Közlekedési Zrt. a bevétellel nem fedeztet, indokolt költségeire a DMJV Önkormányzatától kompenzációra vált jogosulttá.

Önkormányzati image növelése

Az Önkormányzat által alapított holding méretét és jellegét tekintve Magyarországon egyedülállónak számító vállalkozás volt az önkormányzati szektorban. DMJV Önkormányzata élenjáró volt ezen a területen, példáját követve az országban már több városban létrehoztak hasonló jellegű szervezetet. A Holding sikeres működése folyamatos publicitást biztosít a városnak. A vállalkozás eredményessége igen pozitívan befolyásolhatja a térség gazdasági helyzetét. A hatékony közigazgatás és a profitorientált vállalkozások vonzóak a befektetők számára. A lakosság felé történő egységes fellépés, az adminisztráció gyorsulása, minőségének javulása segíti az Önkormányzat alapfeladatának ellátását, a lakosság igényeinek kielégítését. Mivel a holding létrehozását és működését fokozott érdeklődés kísérte és kíséri, nagy figyelmet kell fordítani továbbra is a folyamatos, az Önkormányzattal összehangolt kommunikációra.

1.3 A vállalatcsoport létrejötte

A DMJV Közgyűlésének 175/2000. (VII.06.) Kh. határozata és a részvénytársaság Közgyűlésének 4/2000. (VII.07.) Kh. határozata nyomán, az önkormányzati részesedések apportjával teljesített tőkeemeléssel a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdonosa lett a 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 Fesztiválpont 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 Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő Zrt. a Cívisvíz Befektető, Vagyongkezelő és Tanácsadó Kft.-ben meglévő üzletrészt 2008. szeptember 25-én értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. részére. A Debreceni Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő Zrt. a Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, valamint a Richter Gedeon Nyrt. megalapította a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-t, amelyben a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdoni hányada 49%. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2009. május 03-án visszavásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeinek 100%-át. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2009. június 26-án, 33,3% tulajdoni aránnyal részt vett a Termál Egészségipari Klaszter Kft. alapításában. A Debreceni Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő Zrt. 2009. november 17-én 5% tulajdoni résszel, külső befektetőkkel megalakította az ICONO-Pharma Kft.-t. A Debreceni Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő Zrt. értékesítette az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben meglévő üzletrészeinek 74%-át.

A Debreceni Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő Kft. részére. A Debreceni Vízmű Zrt. 2012. december 18-án értékesítette a KELET-AQUA Kft.-ben meglévő üzletrészeit.

A Debreceni Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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 Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával, 2014. december 31-én megalakult a DV Parking Kft. a DKV Debreceni Közlekedési Zrt.-ből történő kiválás útján.

A Debreceni Vagyonkezelő 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 Vagyonkezelő 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 Vagyonkezelő 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 Vagyonkezelő Zrt. és az AIRPORT DEBRECENI HOLDING Kft. 274.400 E Ft értékű tőkeemelést 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 Vagyonkezelő 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 Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft., a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján.

A Debreceni Vagyonkezelő 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.

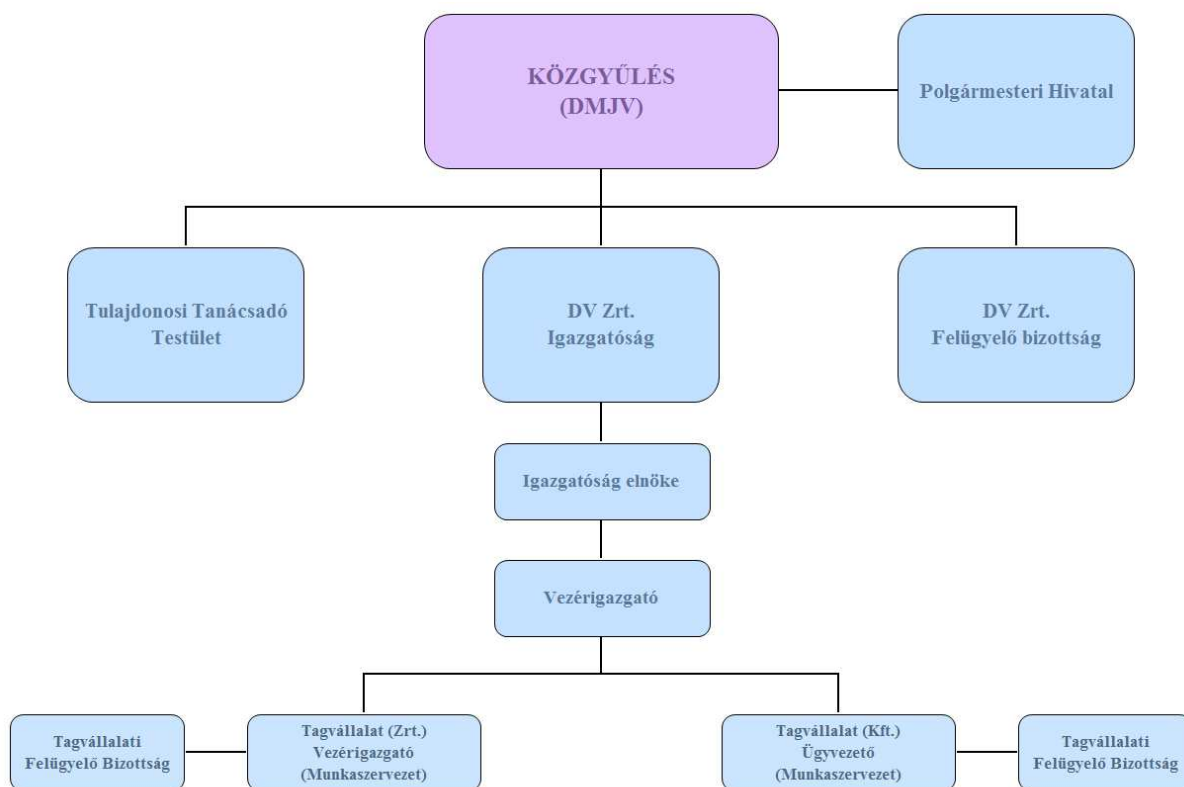
A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2018. november 16-án értékesítette a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-ben meglévő üzletrészei 100%-át. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2018. november 28-án értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 15 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 6 kistéleplési önkormányzat részére, 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.

1.4 A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. munkaszervezete, irányítása

A következő ábra mutatja be a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. hatályos irányítási struktúráját. A munkaszervezet 2013. évben az SZMSZ módosításával összhangban változott meg, tekintettel arra, hogy a tulajdonos 2013. július 2-ai hatálybalépéssel szétválasztotta az elnök-igazgatói státuszt, létrehozta a vezérigazgatói munkakört és megszüntette a stratégiai igazgatói munkakört. 2016. április 1-jei hatállyal létrehozásra került a műszaki igazgatói munkakör, 2017. február 20-ai hatállyal pedig visszaállításra került a stratégiai igazgatói munkakör. 2017. augusztus 31-étől a munkaszervezetet vezérigazgató irányítja. 2017. szeptember 1. napjával a munkaszervezet a jogi igazgatósággal és a humánerőforrás igazgatósággal egészült ki. 2017. december 1-jén tovább bővült a szervezet a belső ellenőrzési vezetői munkakörrel.

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. érvényes irányítási struktúrája



1.5 A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai foglalkoztatás politikája

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és Tagvállalatainak foglalkoztatási politikája komoly szerep megerősítést kapott azzal, hogy a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. munkaszervezete 2017. évtől kezdődően humánerőforrás igazgatói munkakörrel bővült, az 1. 4. pontban részletezettek szerint, amelynek következményeként központi irányítással erőforrást és hangsúlyt tud kapni a cégcsoport a főbb HR területeken, mint például a HR-stratégia, a kiválasztás, az oktatás, a szervezetfejlesztés és a bérezés.

Humánerőforrás szempontból a jelen és a következő 3 év egyik legerősebb fókuszú területe az utánpótlás management, hiszen a közel 1500 fős holding vezetőinek átlagos korfája 55 év. A legtöbb felső- és középszintű pozíciókban vagy nyugdíjasok, vagy 3 éven belül nyugdíjba menő kollégák dolgoznak.

A foglalkoztatás politika súlyponti, ebből következően kiemelt területe a munkaerőpiaci kihívásoknak való megfelelés, az ahhoz való alkalmazkodási képesség feltételeinek a megalkotása. Tagvállalatainknál, a fizikai állomány területén, elsősorban a DKV Zrt.-nél buszvezető pozícióknál, illetve a Debreceni Gyógyfürdő Kft.-nél a vendéglátás területén jelentkezik ez a probléma, ezért a közeljövő feladataként szükséges újra gondolni az e területet érintő foglalkoztatás politikát.

Oktatáspolitikai területen élünk a szinergiák lehetőségével, vegyes vezetőképző tréningek lebonyolításával (Franklin Covey), amely tréningek kiemelten támogatják az utánpótlás management folyamatát.

Fontos stratégiai elem a munkavállalók - kiemelten az informatikai és az idegen nyelvi - ismereteinek fejlesztése és bővítése, amelyet a NYITOK program keretein belül, a munkavállalók széles körét érintő (vezető és nem vezető beosztásúak egyaránt) 2018. évtől induló képzések (angol-, német- és Excel tanfolyam /több szinten/, webszerkesztés stb.). keretein belül szervezünk meg, cégcsoport szinten.

2 A DV Zrt. és leányvállalatainak 2018. évi gazdálkodása

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosi funkciója ellátásához, saját tőkéjének védelme érdekében folyamatosan kontrollálnia kell a leányvállalataiban meglévő részesedései értékét, vagyis azt, hogy azok eredményesen gazdálkodnak-e, nem veszítenek-e vagyont.

A devizaárfolyamok hektikus mozgása fokozott kockázatot jelentett a vállalatcsoportra nézve a 2016. szeptember 21-éig fennálló devizahitelek miatt. A deviza hitelek jelzett időpontban átváltásra kerültek Ft-ra, ezért az elkövetkezendőkben a Ft hitelkamatok változása (MNB alapkamat emelések) jelentenek kockázatot.

Az 1-21. számú mellékletek táblázataival és grafikonjai segítségével mutatjuk be a vállalatcsoport részletezett és összesített 2002-2018. évi pénzügyi- (eredmény és mérleg adatait) és a nem pénzügyi teljesítmény mutatókat.

2.1 Eredmény

A 2018. évi konszolidált **Adózás előtti eredmény** 1.508.676 E Ft nyereség.

A 2018. évi konszolidált adózás előtti eredmény 451.383 E Ft-tal kedvezőtlenebb az előző évi összegnél. Az adózás előtti eredmény előző évhez viszonyított csökkenése elsősorban az üzemi eredmény romlásának (-588.761 E Ft) és a pénzügyi műveletek eredmény javulásának (+137.378 E Ft) a következménye. Ugyanakkor az év közben elszámolt, valamint az év végi devizás tételek értékeléséből adódóan 2017. évben összesen 29.139 E Ft árfolyam veszteség, 2018. évben összesen 60.595 E Ft árfolyamnyereség került elszámolásra, amely 31.455 E Ft-os eredményjavulást jelent, a pénzügyi műveletek eredményén belül.

A vállalatcsoport 2018. évi **Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye** 1.135.687 E Ft nyereség, amely 588.761 E Ft alacsonyabb a 2017. évi 1.724.448 E Ft összegű eredményénél. Az üzemi eredmény előző évhez viszonyított ilyen mértékű változása elsősorban az egyéb bevételek 542.121 E Ft csökkenéséből adódik, amely a Főnix Irodaház Kft. által, a Tüzér u. 4. sz. alatti ingatlan a Forest Offices Debreceen Kft.-be történt apportálása okán jelentkező, egyszeri jelentős egyéb bevétel többlet 2017. évi elszámolásából következik

Az **Értékesítés konszolidált nettó árbevétele** 2018. évben 24.689.992 E Ft, amely 56.912 E Ft-tal magasabb az előző évinél. Jelentős nettó árbevétel növekedést ért el a DV Parking Kft. (+62.730 E Ft), a Debreceeni Gyógyfürdő Kft. (+337.440 E Ft), a Debreceeni Vízmű Zrt. (+97.772 E Ft), a DKV Zrt. (+101.194 E Ft), a DV Info Kft. (+7.981 E Ft) a szolgáltatásaik, illetve a vendégforgalom volumenének növekedéséből és a Civis Ház Zrt. (+709.107 E Ft) a Déli Iparterület földterületének, valamint további ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel növekedéséből. Csökkent az árbevétele az előző évhez képest a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.-nek (-672.380 E Ft, amely az előző évi területértékesítés többlete volt), a Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.-nek (-252.062 E Ft), a Főnix Irodaház Kft.-nek (-311.465 E Ft), a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.-nek (-336 E Ft) és a Médiacentrum Debreceen Kft.-nek (-2 E Ft).

Az **Egyéb bevételek** 6.199.185 E Ft összege 542.121 E Ft-tal alacsonyabb az előző évi 6.741.306 E Ft összeghez képest, amely csökkenés a költségek ellentételezésére elszámolt önkormányzati támogatások (-263.738 E Ft, amely a DKV Zrt.-nél jelentkezett), a tulajdonosnál az apportérték (-636.813 E Ft, amely a Főnix Irodaház Kft.-nél jelentkezett)

összegének jelentős mértékű csökkenése, valamint a költségek ellentételezésére kapott központi támogatások (+347.231 E Ft, ebből +365.252 E Ft a Debreceni Hőszolgáltató Zrt.-nél jelentkezett) a kapott bírságok, kötbérek (+38.616 E Ft) növekedése egyenlegéből adódik.

Az **Anyagjellegű ráfordítások** 16.015.730 E Ft összege 448.706 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél. A legnagyobb mértékben 2017. évhez képest a DKV Zrt. a DV Info Kft., a Médiacentrum Kft., a Főnix Irodaház Kft., a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. anyagjellegű ráfordításai csökkentek. Anyagjellegű ráfordítások a vállalatcsoport üzemi költségeinek 53,6%-át adják a tárgyévben, elsősorban a közszolgáltató tagvállalatok nagy anyag, valamint a DKV Debreceni Közlekedési Zrt. és a Debreceni Gyógyfürdő Kft. jelentős mértékű szolgáltatás igénybevétele következtében. Az anyagjellegű ráfordítások nettó árbevételhez viszonyított aránya az előző évhez képest 1,9%-kal csökkent, 2017 évben 66,8% volt, 2018 évben 64,9%.

A **Személyi jellegű ráfordítások** 8.520.258 E Ft összege 656.320 E Ft-tal magasabb az előző évi értéknél. 2018. évben 8% általános béremelés volt, a minimálbér és a garantált bérminimum emelésével, valamint a bértorlódás kezelésével és a DKV Zrt.-nél a fizikai munkavállalók esetében 8% helyett 10%-os béremeléssel.

A személyi jellegű ráfordítások bázis évhez viszonyított emelkedését a béremelésen kívül elsősorban a tevékenységi kör bővülése miatti új létszám okozta.

A cégcsoport átlagos statisztikai állományi létszáma 1.503 főről 1.505 főre emelkedett. A DKV Zrt.-nél +1 fővel, a Médiacentrum Debrecen Kft.-nél +5 fővel, a Debreceni Vagyongkezelő Zrt.-nél +3 fővel, a Cívis Ház Zrt.-nél +1 fővel, míg a Debreceni Vízmű Zrt.-nél -1 fővel, a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.-nél -2 fővel, a DV Parking Kft.-nél -1 fővel változott az átlagos statisztikai állományi létszám az előző évhez képest. A Debreceni Hőszolgáltató Zrt.-nél, a Debreceni Gyógyfürdő Kft.-nél, a Főnix Irodaház Kft.-nél, és a DV Info Kft.-nél nem változott a létszám az előző évhez képest, továbbá a Cívis Takarító Kft. konszolidációs körből való kikerülése miatt 3 fővel csökkent az átlagos állományi létszám.

Az **Értékcsökkenési leírás** 3.817.484 E Ft-os összege 43.376 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél. Az értékcsökkenés összes üzemi költséghez viszonyított részaránya 0,2%-kal csökkent, 2017. évben 13,0% volt, 2018. évben 12,8%. A vállalatcsoportnál jelentős a fejlesztési támogatásokból, illetve átvállalt kötelezettséggel megvalósult eszközök, illetve az ingyenesen átvett eszközök értékcsökkenési leírása, amely a vele párhuzamos egyéb bevétel elszámolásával – nem rontja az adózás előtti eredményt. A 2018. évi összes értékcsökkenésnek 37,6%-át teszi ki ez az eredményt ily módon nem befolyásoló amortizáció.

Az **Egyéb ráfordítások** 1.509.011 E Ft összege 6.531 E Ft-tal magasabb az előző évi 1.502.480 E Ft összegnél. Az egyéb ráfordítások tárgyévi alakulása, illetve az előző évhez viszonyított csökkenése az értékvesztések, terven felüli értékcsökkenés (-33.140 E Ft), a káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások (-4.971 E Ft), a bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok értéke (+38.008 E Ft), a leírt, behajthatatlan követelések (+27.146 E Ft), az értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értéke (+62.152 E Ft), a hiányzó, selejt immateriális jószág, tárgyi eszközök könyvszerinti értéke (+100.724 E Ft), a céltartalék képzés (+52.184 E Ft), költségek között el nem számolt adók és illetékeke (+53.020 E Ft), az átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközáadás értéke (-16.897 E Ft), az ingyenes eszközátadások (-276.806 E Ft, amely csökkenés azért mutatkozik elsősorban, mivel a Déli Iparterület rendezésével összefüggésben 2017. évben a DMJV Önkormányzatának és a Magyar Államnak átadott földterületek okán került elszámolásra jelentős összegű egyéb ráfordítás), a fogyasztási adó, jövedéki adók (+18 E Ft), a költségek ellentételezésére nem

tagvállalatnak fizetett támogatás (-8.144 E Ft), a TAO támogatás (+15.734 E Ft), a társadalmi szervezetek támogatása (+2.470 E Ft), a fejlesztési támogatás ráfordításai (+2.355 E Ft) és a más egyéb ráfordítás (-7.322 E Ft) előző évhez viszonyított változásai egyenlegének a következménye.

A **Pénzügyi műveletek eredménye** 372.989 E Ft, amely 137.378 E Ft-tal kedvezőbb az előző évi 235.611 E Ft összegnél. Az eredmény javulás a pénzügyi műveletek bevételeinek 90.346 E Ft-os növekedése (konszolidációs körön kívüli osztalék összege +14.793 E Ft, a pénzügyi műveletek egyéb bevételei +65.729 E Ft), valamint a pénzügyi műveletek ráfordításainak - 47.032 E Ft összegű csökkenése (OTP Bank Nyrt.-nek járó Cash-pool kamat -20.959, a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai -28.744 E Ft) egyenlegéből adódik. A devizás tételek év végi értékelése elszámolása következtében 2017. év végén 26.2178 E Ft árfolyam veszteséget, 2018. év végén 59.247 E Ft árfolyam nyereséget kellett elszámolni. Az egyéb devizás tételek évközi elszámolása következtében 2017. évben 2.921 E Ft árfolyam veszteség, míg 2018. évben 1.348 E Ft árfolyam nyereség került elszámolásra.

2.2 Az eredményességet befolyásoló jelentősebb jogszabályi változások:

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

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

Megnevezés	2018.09.30-ig	2018.10.01-től
értékesítói hődíj (Ft/GJ)	2.232	3.066
értékesítói 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 árbevételei hődíj (Ft/GJ)	2.232	3.066
Dotenergo árbevételei alapidíj (Ft/hó)	12.941.000	12.386.000

Debreceni Vízmű Zrt.

A víziközmű szektorban a jogi szabályozásból következően 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 elsők 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).

A rezsicsökkentés végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény alapján a 2013. július 1-jét követő időszakban teljesített lakossági víziközmű-szolgáltatás egységei nem haladhatják meg a 2013. január 31-én alkalmazott díjtételek 90%-át.

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.

A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. a rezsitörvényben előírt követelményeket jogszerűen teljesítette a 2013. évi CLXXXVIII. törvény az egységes közszolgáltatói számlaképről szóló rendelkezései végrehajtásával egyetemben.

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.

2.3 Vagyoni helyzet

A vállalatcsoport konszolidált 2018. évi mérlegfőösszege 87.896.042 E Ft, amely 0,7% (-612.925 E Ft) csökkenést mutat 2017. évhez képest.

Az összes eszköz 78%-a befektetett eszköz, amelynek összege 68.527.927 E Ft. A befektetett eszközök 92,6%-át, 63.456.160 E Ft-ot tesz ki a tárgyi eszközök könyv szerinti értéke, melyből 695.981 E Ft a még nem aktivált beruházások, felújítások összege.

A **Befektetett pénzügyi eszközök** összege 4.481.430 E Ft. Ebből a legnagyobb érték, 4.067.165 E Ft a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. részesedése a konszolidációba be nem vont leányvállalataiban, a jelentős és egyéb részesedésű vállalkozásaiban, illetve a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatainak részesedése a konszolidációba be nem vont „unoka” vállalkozásokban. A tartósan adott kölcsön a konszolidációba be nem vont kapcsolt vállalkozások részére 384.824 E Ft, az egyéb tartósan adott kölcsönök összege 17.584 E Ft, a tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értéke 11.857 E Ft.

A **Forgóeszközök** 16.875.117 E Ft állománya a mérleg főösszeg 19,2%-a. A készletek értéke 5.055.982 E Ft. A követelések összege 10.466.616 E Ft, amelyből a kapcsolt, konszolidált körön kívüli vállalkozásokkal szembeni követelés 301.550 E Ft.

Az **Aktív időbeli elhatárolások** 2.492.998 E Ft összege 425.430 E Ft-tal marad el az előző évi értéktől, elsősorban a bevételek elhatárolásának összege előző évhez viszonyított csökkenése (-432.516 E Ft), amely jórészt a DKV Zrt. részére a DMJV Önkormányzatától járó kompenzáció összegének csökkenéséből adódik (-535.740 E Ft). A tárgyévi kompenzációs igény kerül kimutatásra aktív időbeli elhatárolásként, a megelőző évek pénzügyileg nem rendezett összegei az egyéb követelések között szerepelnek.

A **Saját tőke** 24.197.475 E Ft, amely 1.372.283 E Ft-tal magasabb az előző évi összegnél, elsősorban a korrigált adózott eredmény csökkenése (-408.508 E Ft), az eredménytartalék (1.166.416 E Ft) és a leányvállalati sajáttőke változás (+634.759 E Ft) emelkedése egyenlegéből adódóan. Az összes forráson belül a saját tőke aránya 27,5%.

A **Céltartalékok** összege 144.621 E Ft, amely 81.598 E Ft-tal magasabb az előző évi értéknél.

A **Kötelezettségek** összege 40.597.801 E Ft, amely 649.988 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél. A hosszú lejáratú kötelezettségek 1.260.083 E Ft-tal csökkentek elsősorban az egyéb hosszú lejáratú hitelek 1.903.103 E Ft-os (OTP Bank Nyrt. cash-pool hitel) csökkenéséből adódóan. A beruházási hitelek összege 573.819 E Ft-tal növekedett, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tárgyévi beruházási kölcsön lehívásának következtében. A rövid lejáratú kötelezettségek összege 5.403.859 E Ft, amely 611.022 E Ft-tal magasabb az előző évi összegnél, elsősorban a szállítói állomány 711.844 E Ft-os emelkedéséből adódóan. Az összes forráson belül a kötelezettségek részaránya 46,2%. A kötelezettségek 85,7%-a hosszú, 13,3%-a rövid lejáratú. A kötelezettségeken belül a hátrasorolt kötelezettségek (passzív tőkekonszolidációs különbözet) részaránya 1%.

A **Passzív időbeli elhatárolások** összege 22.956.145 E Ft, amely 1.416.818 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél, elsősorban a Halasztott bevételek (fejlesztési támogatás elhatárolása) összegének előző évhez viszonyított amortizációval arányos elszámolása miatt (-1.401.370 E Ft).

2.4 Beruházások

2018. évben több, jelentős értékű beruházás valósult meg, illetve folytatódott 2017. évről áthúzódóan. A 2018. évi beruházások összege a cégcsoportban 1.863.682 E Ft, melyből 1.742.458 E Ft volt a saját forrású, ehhez 92.939 E Ft önkormányzati és 7.907 E Ft állami támogatás társult. Az egyéb források összege 20.378 E Ft

A Debreceni Vízmű Zrt. 2018. évi beruházásainak kiemelkedő eleme a felszín alatti vízkivétel eszközei, a vízmű telep, a vízkezelő létesítmények és ivóvíz hálózati rekonstrukciók (197.910 E Ft), a szennyvízelvezetés rekonstrukciós munkái (60.059 E Ft), szennyvíztisztítás rekonstrukciós munkái (112.649 E Ft) voltak. Az üzemeltetett kistélepi víziközművekre összesen 77.075 E Ft összegű beruházási ráfordítás merült fel, többségében helyi önkormányzati forrásokból finanszírozva. A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. 2018. évi beruházásainak kiemelkedő eleme a Nyugati gerincvezeték korszerűsítése volt, 195.715 E Ft összegben, az újabb társasházak és újabb közületi fogyasztók, intézmények és irodaházak távhőszolgáltatásba történő bekapcsolásának beruházási ráfordítása 81.197 E Ft, a távvezeték, hőközpontok, szerelvények cseréje 41.985 E Ft volt. A Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2018. évi beruházásainak legjelentősebb tétele a termál-, az élményszerű medence felújításai, műszaki beruházásai (100.196 E Ft), valamint az informatikai beruházások összege (8.032 E Ft) volt. A Cívis Ház Zrt. beruházásainak a legjelentősebb tételei: a reptéri fejlesztések (254.571 E Ft), a belvárosi parkolók kialakítása (6.236 E Ft), az üzlethelyiségek bevételeinövelő és állagmegóvó beruházásai, lakásvásárlás (124.585 E Ft) voltak. A DKV Zrt. 2018. évben folytatta az 1-es villamos vonal pályaszakaszainak korszerűsítését (125.882 E Ft), szintén az 1-es villamos vonalon végeztek felső vezeték tartó oszlop cserét (26.682 E Ft), valamint sínkenő berendezéseket telepítettek a 2-es villamos vonalán (9.700 E Ft), továbbá 18.772 E Ft-ot fordítottak formaruha beszerzésekre. A DV Info Kft. jelentősebb beruházásai a bérbeadandó eszközök beszerzése (76.180 E Ft), a szoftver licencek beszerzése (64.726 E Ft), a GDPR megfelelés biztosítása (10.800 E Ft) voltak. A DV Parking Kft. a parkoló automaták beszerzésére 52.358 E Ft-ot, a parkolási rendszer számítástechnikai eszközeinek cseréjére 10.201 E Ft-ot fordított. A Médiacentrum Debrecen Kft. 2018. évben 5.361 E Ft-ot fordított műszaki és egyéb berendezések és felszerelések beszerzésére. A „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. legjelentősebb beruházási tétele az épület és egyéb építmény felújítás volt, 6.872 E Ft összegben. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. az optikai hálózat tovább építésére 2.756 E Ft-ot, tanulmányok készítésére 3.807 E Ft-ot, a Hotel Lycium felújítására 9.328 E Ft-ot fordított 2018. évben.

2019. évben a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. cégcsoportja a tervezett 25.973.598 E Ft nettó árbevétel és 3.799.516 E Ft értékcsökkenési leírási terve mellett 6.508.151 E Ft-ot tervezett beruházásokra költeni. Ezen összegből 3.782.535 E Ft a saját forrással finanszírozni tervezett összeg, amely a cégcsoport szinten tervezett amortizáció 99,6%-a. A beruházási tervek további forrásai 161.245 E Ft debreceni és vidéki önkormányzati forrás, 1.181.191 E Ft állami támogatás és 1.383.180 E Ft egyéb forrás.

A Debreceni Vízmű Zrt. 2019. évi beruházási tervének kiemelkedő eleme a vízműtelep, a vízkiviteli eszközök, a vízkezelő létesítmények és ivóvíz hálózati rekonstrukciók (336.450 E Ft), a szennyvízelvezetés rekonstrukciós munkái (180.225 E Ft), szennyvíztisztítás rekonstrukciós munkái (122.575 E Ft). Energia hatékonysági pályázat keretében szivattyúk frekvenciaváltók cseréjét tervezik 292.000 E Ft összegben. Az üzemeltetett kistélepi víziközművekre összesen 99.696 E Ft kívánnak beruházni elsősorban helyi önkormányzati forrásokból. A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. 2019. évi beruházási terve 618.127 E Ft, amelyből 190.685 E Ft a KEHOP pályázatban megvalósítani tervezett Wesselényi és Csapó utcai távhőközvetítő korszerűsítése, a piacbővítő beruházások tervezett összege 266.000 E Ft (Nagyerdei strandfürdő, Postakerti intézmények, Tócsóvölgyi óvoda és a Hatvan u. 58. sz.

alatti irodaház távhőellátásba történő bekapcsolása). A távvezetéki szerelvények, távvezeték szakaszok, hőközpontok felújítására, hőmennyiség mérők cseréjére 128.350 E Ft-ot terveznek fordítani. A Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2019. évi beruházási tervének legjelentősebb tétele a Strandfejlesztés (1.081.200 E Ft) és a műszaki beruházások (71.780 E Ft), a Termál Hotel, a Hotel Lycium, a termál- és az élményszerető felújításai, műszaki beruházásai (24.091 E Ft) és az informatikai beruházások (6.825 E Ft). A Cívus Ház Zrt. beruházási tervének a legjelentősebb tételei a Debrecen Derék utcai dolgozói apartman projekt (695.800 E Ft), az irodák kialakítása, korszerűsítése (122.100 E Ft), a bevételnövelő és állagmegóvó beruházások és felújítások (113.140 E Ft). A DKV Zrt. 2019. évben folytatja az 1-es villamos vonalon a pályaszakaszok korszerűsítését (46.500 E Ft) és a felső vezetéktartó oszlop cserét (15.000 E Ft). Jelentős tervezett beruházás a trolibusz javítócsarnok korszerűsítése (94.000 E Ft), utastéri kamera beépítéseket a trolibusz járművekbe (12.800 E Ft) és a formaruha beszerzés (30.500 E Ft). A DV Info Kft. jelentősebb tervezett beruházásai: a bérbeadandó eszközök beszerzése (90.832 E Ft), a szoftver licencek beszerzése (35.600 E Ft), a SmartCity koncepcióhoz igazodva a Debrecen Cloud létrehozása nagy mennyiségű adat tárolására és feldolgozására 370.000 E Ft összegben, ennek a feltétele pályázati forrás elnyerése, valamint a 2018. évről áthúzódó GDPR megfelelés munkálatai (40.000 E Ft). A DV Parking Kft. a parkoló automaták beszerzésére 27.600 E Ft-ot, a Halköz mélygarázs parkolási rendszer számítástechnikai eszközeinek cseréjére 20.000 E Ft-ot, a repülőtéri parkoló sorompós parkolási rendszerének kialakítására 31.910 E Ft-ot tervez fordítani. A Médiacentrum Debrecen Kft. 2019. évi beruházási tervének jelentősebb tétele az informatikai beruházások (3.050 E Ft). A „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. elnyert állami forrásból tervezi a vasúti pálya, valamint az épületek felújítási munkáit 486.500 E Ft és a járművek (mozdonyok, személykocsik) felújítását 252.400 E Ft összegben. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. sikeres Kisfaludy pályázat esetében tervezi a Hotel Lycium felújítási munkáit, melynek 2019-ra tervezett összege 750.000 E Ft, az optikai hálózat tovább építésének keretösszege 15.000 E Ft, a debreceni nagyerdei strand fejlesztésére 230.000 E Ft-ot, a Déli Iparterület beruházásaira 16.200 E Ft-ot tervez fordítani a társaság.

2.5 Finanszírozási rendszer, pénzügyi helyzet

2.5.1 A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások

A cégcsoport 2007. augusztus 10-én a korábbi forint alapú cash-pool rendszerről egy új finanszírozási rendszerre tért át. Az Igazgatóság döntése alapján tárgyalásos közbeszerzési eljárást folytattunk le a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és a tagvállalatok számlavezető bankjával, az OTP Bank Nyrt.-vel.

A közbeszerzési eljárás célja az volt, hogy:

1. A korábbinál kedvezőbb kamatkondíciókat érjünk el.
2. A hitelkeret nagysága elégítse ki a cégcsoport finanszírozási igényét.
3. A hitel devizaneme változtatható legyen.
4. A cégcsoport meglévő pénzeszköz állománya minden esetben a fennálló hitel állományát csökkentse, folyószámla pénz ne maradjon a számlán a nap végén.

A tárgyalások eredményeképpen az alábbi konstrukció alakult ki:

Az OTP Bank Nyrt. 10,3 Mrd forintos folyószámla keretet nyitott meg a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. számára. A folyószámla hitel HUF-ban, illetve CHF, EUR és USD-ben vehető igénybe. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. részére megállapított folyószámla hitel keret terhére a tagvállalatok beruházási hitelei visszafizetésre kerültek.

2008. novemberben módosításra került az OTP Bank Nyrt.-vel megkötött Folyószámlahitel szerződés. A módosítás értelmében a bank 13,7 Mrd Ft éven túli lejáratú folyószámla hitelkeretet állapított meg, fixálva a deviza és a HUF technikai alkeretek nagyságát. A szerződés módosítás értelmében, a hatályba lépést követően csak EUR illetve HUF devizanemekre volt lehetséges konvertálást végrehajtani.

2010. június 29-én ismét módosításra került az OTP Bank Nyrt.-vel megkötött Folyószámlahitel szerződés. A módosítás értelmében további, cash-pool-on kívüli 1,5 Mrd Ft összegű, éven túli folyószámla hitelkeretet biztosít a pénzügyet a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. részére. E keret terhére 2010-2015. év során nem történt hitelfolyósítás.

2011. évben újabb szerződésmódosításra került sor. Az OTP Bank Nyrt.-vel kötött megállapodás alapján, 2011. december 1. napjától kezdődően a cégcsoport forint cash-pool rendszere együttes (cégcsoport szintű) fedezet vizsgálat alapján működik. Ez azt jelenti, hogy a korábbi, tagvállalatokra lebontott hitelkeretek eltörlésre kerültek, a pénzügyet a cégcsoport egészét vizsgálja, hogy a szerződésben rögzített hitelkeret nem kerül-e átlépésre. Az új rendszerből adódóan, miszerint a tagvállalatok a cégcsoport rendelkezésére álló valamennyi forrást használhatják, szükségessé vált a tagvállalati utalások teljes kontroljának megvalósítása. Ez megtörtént, az aláírási jogosultságok átszervezésével. Az új rendszer működtetése részletes szabályait elnök-igazgatói utasításban rögzítettük.

2015. évben, a Folyószámlahitel Szerződés 13. sz. módosításával az OTP Bank Nyrt. a 13,7 Mrd Ft hitelkeret rendelkezésre tartását 2018. augusztus 1-éig meghosszabbította, ugyanakkor a 2010. évtől érvényes, cash-pool-on kívüli 1,5 Mrd Ft hitelkeret biztosítása kikerült a szerződésből. Ezen szerződésmódosítással egyidejűleg létrejött a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között az a kölcsönszerződés, amely 3 Mrd Ft éven túli lejáratú, beruházási célú kölcsönt biztosít a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. részére. Ezen szerződés alapján 2015-2016. évben nem történt kölcsönlehívás, lehívás 2017-2018. években történt.

2018. év folyamán a vállalatcsoport hosszú távú finanszírozása érdekében kezdeményeztük a cash-pool szolgáltatással működtetett folyószámlahitel szerződésünk megújítását újabb 3 évre. A hitel és járulékai biztosítékeként továbbra is a jelenleg érvényes hitelszerződésünk szerint ingatlan jelzálogjogokat, a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számláira befolyó csoportos lakossági szolgáltatási díjak összegének az OTP Bank Nyrt. javára történő engedményezését és a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. többségi tulajdonában lévő tagvállalatok egyetemleges készfizető kezességét ajánlottuk fel.

A korábban még érvényben lévő szerződéstől eltérően azt kérte a pénzügyintézet a társaság, hogy a DKV Debreceni Közlekedési Zrt. finanszírozása különüljön el a vállalatcsoport többi tagjának a finanszírozásától. Az elkülönítést a DKV Zrt., valamint a DMJV Önkormányzata között fennálló közszolgáltatási jogviszonyra tekintettel, az e jogviszonyt leíró közszolgáltatási szerződésben foglalt kompenzáció intézménye indokolja, a szerződő felek részére nyújtandó információk körének bővítése révén. A DKV Zrt. elkülönült külső finanszírozása úgy valósult meg, hogy 10 Mrd Ft összegű forgóeszköz hitelkeret biztosítására került sor OTP Bank Nyrt. által, melyből a DKV Zrt. előbb lehívta a hitelszerződés megkötésekor fennálló teljes cash-pool-on belüli banki és vállalatcsoporton belüli kötelezettsége összegét, majd ezt követően havonta hívja le a további finanszírozásához a likviditási terve szerint szükséges összegeket. A DKV Zrt. ezen hitelkerete a cash-pool rendszeren kívüli, ez a hitelkeret a jelenlegi likviditási terv szerint, adósságkonszolidáció nélkül is, 2019. első félév végéig tudja a közlekedési vállalatot finanszírozni. A vállalatcsoporton belüli belső cash-pool finanszírozásra csak ezt követően lesz szükség. A DKV Debreceni Közlekedési Zrt. ezen forgóeszköz hitelkerete mellett a vállalatcsoport cash-pool rendszerében a belső finanszírozást kiegészítendő 3,7 Mrd Ft folyószámla hitelkeret maradt, ennyire van szüksége a cégcsoportnak. Ugyanakkor a DKV Debreceni Közlekedési Zrt. bent maradt a cash-pool rendszerben, de ebből csak akkor történik finanszírozása, ha kimeríti a 10 Mrd Ft forgóeszköz hitelkeretét.

Ezen változtatások kezelésére az alábbi szerződések jöttek létre:

- 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.
- A DKV Debreceni Közlekedési Zrt., mint ügyfél és a Debreceni Vagyongkezelő 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.

A szerződéskötéseket megelőzően a Debreceni Vagyongkezelő Zrt.-nek és a DKV Zrt.-nek a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény, valamint az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 3353/2011. (XII.30.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően, azoknak eleget téve, a finanszírozási szerződések aláírását megelőzően, azok létrejöttének elengedhetetlen feltételeként, kérelmet kellett benyújtania a szerződések kormányzati engedélyezése érdekében. A Kormány az 1813/2018. (XII.23.) számú határozatával engedélyezte az ügyletek megkötését.

A tárgyévben még egy jelentős, szintén az előző bekezdésben hivatkozott jogszabályok hatálya alá tartozó szerződésmódosításra került sor:

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. Az 1-4. sz. módosítások nem, azonban az 5. sz. módosítás kormányzati engedélyköteles volt. A engedélyezésre vonatkozó kérelem benyújtásra került, amely alapján a Kormány az 1474/2018.(IX.27.) számú határozatával engedélyezte a beruházási kölcsön szerződés módosításban foglalt hitelcél módosítását.

2.5.2 Pénzügyi helyzet

A célcsoportban a pénzeszközök (bankbetétek, pénztár) állománya 2018. december 31-én 1.352.519 E Ft, ez 2017. év végén 979.443 E Ft volt. A forint cash-pool számlánk 2018. december 31-én, célcsoport szinten negatív egyenleget mutatott, amelynek összege 68.350 E Ft volt, amely 11.502.072 E Ft-tal alacsonyabb a 2017. december 31-ei 11.570.422 E Ft-nál. A negatív cash-pool egyenleg az OTP Bank Nyrt.-vel szembeni kötelezettség összege. Külön tételként jelenik meg a DKV Zrt. OTP Bank Nyrt.-vel szemben 2018. december 31-én fennálló rulírozó folyószámla hiteltartozás 8.856.807 E Ft-os összege, a célcsoport finanszírozási struktúrája és annak szerződéses feltételrendszere 2.5.1 pontban részletezett módon és időben történt átalakítása következtében.

Az tárgyévben bekövetkezett szerződés kötések és módosítások következtében 2017. évhez képest jelentkező jelentős összegű átrendeződések következtek be a célcsoport pénzeszközei körében: a cash pool egyenleg (OTP Nyrt.-vel szembeni cash-pool hitel tartozás) lecsökkent 68.350 E Ft-ra. Új tételként megjelent a DKV rulírozó folyószámlahitel tartozása 8.856.807 E Ft összegben. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel megkötött, 3 Mrd Ft összegű beruházási kölcsönéből a déli ipari területen történt terület vásárlás utófinanszírozása okán, 2017. február 28-án lehívott 1.944.376 E Ft-ot, majd 2018. november 22-én további 1.055.624 E Ft-ot, a Hotel Lycium és 120 db pakoló utófinanszírozása okán. Ez a tárgyévi beruházási hitel lehívás szintén csökkentette az OTP Bank Nyrt. felé fennálló cash-pool Ft hitel összegét. 2018. évben 103.448 E Ft beruházási hiteltörlesztésre került sor.

A célcsoport likviditási helyzetének (banki betétszámlák, pénztárak, Cash-pool hitelek, beruházási kölcsönök egyenlegének) alakulása:

adatok: E Ft

Megnevezés	2017.12.31	2018.12.31	Változás
OTP Cash-pool HUF hitel	11 570 422	68 350	-11 502 072
DKV Zrt. Rulírozó folyószámlahitel	0	8 856 807	8 856 807
OTP Beruházási kölcsön HUF	1 944 376	2 793 104	848 728
OTP Devizabetét számla EUR	796 086	825 273	29 187
Bank betétek, pénztár (E Ft)	173 446	527 246	353 800
Összesen	-12 545 266	-10 365 742	2 179 524

Össességében a célcsoport likviditási helyzete az előző év végi állapothoz képest 2.179.524 E Ft-tal javult.

2.5.3 Devizás tételek árfolyamkülönbözetei

2018. évben a devizás tételek év végi értékelése következtében cégcsoport szinten 59.247 E Ft árfolyamnyereség került elszámolásra:

- Aqua Nova Hargita Kft. részesedései	+29.577 E Ft;
- Debreceni Vagyongkezelő Zrt. EUR devizaszámla	+29.185 E Ft;
- Cívis Ház devizás vevőállomány	+ 435 E Ft;
- egyéb	+ 50 E Ft.

Össességében a cégcsoportnál 2018. évben, az évközi egyéb átváltáskori árfolyamkülönbözetek (1.348 E Ft árfolyam nyereség), valamint az év végi átértékelések árfolyamkülönbözete (59.247 E Ft árfolyam nyereség) összegeként 60.595 E Ft árfolyamnyereség került elszámolásra.

2.6 Önkormányzati támogatások és osztalék

A következő táblázat mutatja be a DMJV Önkormányzata által a tagvállalatoknak 1998-2018. években elszámolt működési támogatások jelentősebb összegeit, jól mutatja a városi költségvetés szerepvállalásának változását a vállalatcsoport finanszírozásában:

Tagvállalat	Önkormányzati működési támogatás /E Ft/							
	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	299 000	205 000	87 042	-	-	-	-	214 212
Kulturális és Fesztiválközp. Kft.	-	-	75 765	35 000	55 000	47 010	-	-
Debrecen Önkormányzat Lapkiadó Kft.	-	10 000	39 843	50 000	52 350	52 350	-	-
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	117 889	108 000	39 791	4 360	53 125	-	-	-
DV Info Kft. (DEVIK Kft.)	-	44 247	27 890	-	-	-	-	-
DIIP Kft.	-	3 500	2 487	-	-	-	-	-
AIRPORT-DEBRECEN Kft.	-	-	-	4 200	27 616	10 375	-	-
Debreceni Rendezvénycsarnok Kft.	-	-	-	-	44 805	45 000	-	-
Debrecen Városi Televízió Kft.	-	-	-	-	-	88 000	-	-
Összesen:	416 889	370 747	272 818	93 560	232 896	242 735	-	214 212

Tagvállalat	2006.	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.
DKV Zrt.	101 705	207 000	187 000	187 000	400 000	480 000	511 761	2 138 000
AIRPORT-DEBRECEN Kft.	4 990	-	-	31 200	59 917	-	-	-
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft.	-	-	-	-	-	-	17 632	-
"Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kh. Kft.	-	-	-	-	-	-	-	-
Összesen:	106 695	207 000	187 000	218 200	459 917	480 000	529 393	2 138 000

Tagvállalat	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.
DKV Zrt.	2 430 389	2 407 127	2 524 768	2 144 134	1 880 396
"Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kh. Kft.	500	40 000	50 000	50 000	50 000
Összesen:	2 430 889	2 447 127	2 574 768	2 194 134	1 930 396

Az Önkormányzat a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. megalakulását megelőzően a tulajdonában lévő vállalkozások széles körét részesítette működési támogatásban. A holding szervezet létrehozásával az is volt a tulajdonos szándéka, hogy ezt a szerepét csökkentse. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. megalakulásától, 2000. évtől kezdődően ez az önkormányzati támogatás fokozatosan csökkent. 2000-2003. években összesen 842 M Ft támogatást juttatott még az Önkormányzat a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tagvállalatainak, azonban 2004. évben az Önkormányzat már nem folyósított támogatást a tagvállalatok részére.

2005-2012. években az Önkormányzat a központi normatív támogatás jogszabály által előírt önrészt folyósította a DKV Zrt. részére működési támogatásként. A táblázatban szerepel 2013. évre vonatkozóan a DKV Zrt. részére a Községi közlekedés normatív támogatásával kiegészített, az Önkormányzattól igényelt 2.138.000 E Ft összegű, 2014. évre vonatkozóan 2.430.389 E Ft összegű, 2015. évre vonatkozóan 2.407.127 E Ft kompenzáció, amelyre a DKV Zrt. a közszolgáltatási szerződések módosításai alapján jogosult. Eddig a 2013. és 2014. évi kompenzáció lett ténylegesen pénzügyileg rendezve. A 2015. évi, DMJV Önkormányzata Közgyűlése által elfogadott kompenzáció összeg (2.205.440 E Ft kompenzáció+25.362 E Ft ésszerű nyereség), a 2016. évi összeg (2.351.053 E Ft kompenzáció+23.715 E Ft ésszerű nyereség), a 2017. évi összeg (1.792.138 E Ft kompenzáció+23.996 E Ft ésszerű nyereség) az egyéb követelések között, a 2018 évi 1.458.394 E Ft összeg (1.730.394 E Ft-272.000 E Ft pénzügyileg rendezett 2018. évi előleg) az aktív időbeli elhatárolások között várja a pénzügyi kiegyenlítést.

Az AIRPORT-DEBRECEN Kft. 2006. évben a repülőtéri fejlesztések beruházásként el nem számolható ráfordításaira, 2010. évben a működési költségek ellentételezésére kapott az Önkormányzattól támogatást. A Reptér Eszközkezelő Kft. is hasonló célra kapott 2012. évben működési támogatást. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2011. október 1-én adta el az

AIRPORT-DEBRECEN Kft. többségi részesedését. A Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be.

A "Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kft. 2015. évtől kap a bevétellel nem fedezett költségeire kompenzációt az Önkormányzattól a fennálló üzemeltetési szerződés alapján.

Az önkormányzati támogatásokkal szemben a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2005. évben a 2004. évi eredményből 499.997 E Ft, 2007. évben a 2006. évi eredményből 500.000 E Ft, 2008. évben a 2007. évi eredményből 500.000 E Ft osztalékot fizetett ki a tulajdonos DMJV Önkormányzata részére. A 2009. évi eredmény terhére 400.000 E Ft osztalékot került előírásra, melyből 300.000 E Ft-ot 2011. évben kapott meg az Önkormányzat, a fennmaradó 100.000 E Ft osztalék megfizetését 2013-ban teljesítettük. A 2012. évi eredmény terhére 2.320.000 E Ft osztalékot írt elő a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdonosa, 2014. évben ebből pénzügyileg 2.138.000 E Ft került rendezésre. A 2015. évi eredmény, valamint meglévő eredménytartalék terhére 1.874.714 E Ft osztalék előírására kerül sor, amely összeget, valamint a 2012. évről még pénzügyileg nem rendezett 182.000 E Ft osztalék összegét a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2016. év során megfizette a tulajdonos, DMJV Önkormányzata részére. A cégcsoport tehát amellet, hogy mindedig biztosítani tudta pénzügyi egyensúlyát, 6,095 Mrd Ft osztalékot fizetett a tulajdonos Önkormányzat részére. Az osztalék tényleges kifizetéséhez az OTP Bank Nyrt.-vel fennálló folyószámla hitelszerződés alapján a pénzügyintézet engedélye volt szükséges.

3 A vállalatcsoport stratégiai céljai

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai (továbbiakban: cégcsoport) küldetése:

A cégcsoport küldetése, hogy megbízható, sokoldalú és sikeres közérdekű vállalkozás legyen a szolgáltatási, a közlekedési, a média és az informatikai piacon. A cégcsoport stratégiájának alapvetően 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 esztétikai minőség, az egészséges környezeti feltételek - a fejlesztési erőforrások megőrzése mellett, jelentősen és tartósan javuljanak, emellett növekedjen a város súlya regionális és országos kitekintésben is. A Debrecen alapvető célkitűzésére épülő stratégia a cégcsoportot a legnagyobb hatékonysággal, az ügyfeleknek nyújtott szolgáltatások minőségének középpontba állításával kívánja működtetni. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. szeretné elérni, hogy a tagvállalatai által nyújtott minőségi szolgáltatások jelentős mértékben hozzájáruljanak a városban élők életminőségének és társadalmi közérzetének javulásához. Ennek érdekében cél az, hogy minden lehetséges együttműködést kihasználjon a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., amely gazdaságosabbá teszi a cégcsoport működtetését és komfortosabbá az itt lakók életét. A gazdaságos működés révén képződő erőforrások a debreceniek életkörülményeinek a javítását, az önkormányzati vagyon hatékony működtetését, e vagyon növelését, továbbá a város gazdasági erejének a régió túl kiterjesztését is szolgálják.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. jövőképe:

- Magyarország leghatékonyabb önkormányzati cégcsoportja.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alapstratégiája:

- A vevői (ügyfél) elégedettség növelése.

A fenti stratégia megvalósítása érdekében a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. kulcs célokat határozott meg.

A kulcs célok az alábbiak:

1. Vevői (ügyfél) elégedettség növelése.
2. Gazdasági teljesítmény növelése.
3. Működő folyamatok fejlesztése.
4. Humán erőforrás fejlesztése.

A vevői (ügyfél) elégedettség növelése alatt elsősorban a város lakóinak az érdekeit kívánjuk minél jobban figyelembe venni, az ő igényüket kielégíteni, tekintettel arra, hogy a cégcsoport vevői – a széleskörű lakossági kapcsolatokkal rendelkező közszolgáltatók miatt - elsősorban a város lakói.

Ennek érdekében az alábbi szempontokat tartjuk fontosnak:

1. Városfejlesztés.
2. Közszolgáltatások fejlesztése.
3. Regionális központ szerepének erősítése.
4. Lakossági kapcsolatok fejlesztése.
5. A város vonzerejének növelése.

Gazdasági teljesítmény növelése

A város és a cégcsoport fejlődésének egyik kulcskérdése a gazdaság állapota, azaz a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatainak folyamatos növekedése, amelynek elősegítésére az alábbiak megvalósítására törekszünk:

1. Piaci részarány növelése.
2. Növekvő eredményt termelő, kiegyensúlyozott likviditást biztosító gazdálkodás elérése a teljes cégcsoport szintjén.
3. Új bevételi források és befektetési lehetőségek feltárása és megvalósítása.
4. Hatékonyság javítása.
5. Működő tőke bevonása.
6. Meglévő üzleti kockázatok csökkentése.
7. Pénzügyi műveletek eredményességének javítása.

Működő folyamatok fejlesztése

A „mindennapos” tevékenységek ellátásának színvonala is kiemelt jelentőséggel bír a cégcsoport működése szempontjából, ezért a stratégiában ezek javítását tűzi ki célul a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Ezek közül a legfontosabbak:

1. Vezetési, irányítási tevékenység magasabb színvonalon való megvalósítása.
2. Tulajdonosi érdek és tagvállalati képviselőlet biztosítása.
3. Üzleti érdekeink képviselőlete, éves üzleti tervek realizálása.
4. Közép-, és hosszú távú stratégiai, üzleti tervezés létrehozása és működtetése.
5. Beruházási folyamatok optimalizálása.
6. Külső partnerkapcsolatok fejlesztése.
7. Ingatlan fejlesztés, hasznosítás menedzselése.
8. Készletgazdálkodás optimalizálása.
9. Környezettudatos gazdálkodás javítása.
10. Alkalmazott technológia fejlesztése.
11. Marketing és kommunikációs tevékenység javítása.
12. Teljes átláthatóság és megbízható működés folyamatos fenntartása.
13. Jogszabályoknak, belső szabályzatoknak, határozatoknak, eljárásrendeknek való megfelelés biztosítása, tulajdonosi kontroll hatékony gyakorlása.
14. Minimális kockázatú, üzembiztos működtetés feltételeinek biztosítása.

Humán erőforrás fejlesztése

A humán erőforrás fejlesztése kiemelt cél, tekintettel arra, hogy a célok megvalósítása a folyamatok működtetésének kulcsszereplője a munkavállaló, akinek szaktudása, továbbképzése és megelégedettsége a sikeres működés alapfeltétele:

1. Hatékony, emberközpontú, erős bizalmon alapuló szervezeti kultúra működtetése.
2. Közös cél, közös küldetés, egy csapat szellemiségének kialakítása.
3. Munkavállalói elégedettség maximalizálása.

4 Minőségirányítási rendszer

4.1 A minőségirányítási rendszer bevezetése, auditok

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. – több tagvállalata gyakorlatát folytatva – 2005. évben megkezdte a minőségirányítási rendszer kialakítását. A cél az MSZ EN ISO 9001:2001 szabvány szerinti tanúsítás feltételeinek kialakítása volt, valamint ez által, a cégcsoporton belüli folyamatok, illetőleg irányítási tevékenységek leírása és szabályozása. A fentiek végeredményeként a tanúsítványt 2006. évben megszerezte a Zrt.

2009. évben a 9001:2008 minőségirányítási rendszer sikeres újra tanúsítására, megújító auditjára került sor, amely audit újabb 3 évre biztosította a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. számára a tanúsítvány használatát.

A 2012. évben az MSZ EN ISO 9001:2009 minőségirányítási rendszer sikeres megújító auditjára került sor, amely a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. számára további 3 évre biztosította a magyar nyelvű tanúsítvány használatát.

A 2015. évben az MSZ EN ISO 9001:2009 minőségirányítási rendszer sikeres megújító auditjára került sor, amely a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. számára további 3 évre biztosította a magyar nyelvű tanúsítvány használatát.

A 2016-2017. évben az MSZ EN ISO 9001:2009 minőségirányítási rendszer sikeres felügyeleti auditjára került sor.

ISO 9001:2009 szabvány követelményeinek megfelelően, társaságunk vezetése a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata – mint tulajdonos - elvárásának, valamint a saját stratégiai célkitűzések, valamint a gazdasági körülmények és lehetőségek elemzésének figyelembevételével alakította ki minőségpolitikáját, az 4.2 pontban részletezettek.

4.2 A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Minőségpolitikája

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. vezetése elkötelezte magát a minőségirányítási rendszer bevezetése és működtetése mellett.

Meggyőződésünk, hogy mind a tulajdonosi, mind a tagvállalati elvárásoknak a rendszer bevezetésével és működtetésével maradéktalanul meg tudunk felelni. Hisszük, hogy szolgáltatásaink minőségi színvonalát folyamatosan fejlesztve, globális átfogó gondolkodással, tervezéssel és kivitelezéssel, a tagvállalatokkal karöltve, egyre magasabb szinten tudjuk a Debrecen város lakossági igényeit kielégíteni.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. elsődleges célja, a Debrecen Megyei Jogú Város vállalkozói vagyonát képviselő gazdasági társaságok hatékony, tulajdonosi érdekeket szem előtt tartó stratégiai irányítása, korszerű pénzügyi és vállalatirányítási módszerek alkalmazásával, a fejlesztések következtetes cégcsoport szintű koordinációjával, az eredményes működés és a lakossági igények magas színvonalú szolgáltatása érdekében.

Tudjuk, hogy a fejlődés alapja, ha mindannyian együttműködve dolgozunk érte.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. céljai megvalósítása érdekében a következő erőfeszítéseket teszi:

- dolgozóinktól elvárjuk, hogy az irányítási rendszer elemeit ismerjék és alkalmazzák, hozzáállásukkal elősegítve a cég megfogalmazott céljainak elérését;
- a cégcsoporttól elvárjuk a közös gondolkodást és a tenni akarást a magasabb színvonalú szolgáltatás eléréséért;
- beszállítóinktól, alvállalkozóinktól elvárjuk, hogy a minőségi fejlesztések iránt elkötelezettek legyenek, munkájuk és termékük maradéktalanul megfeleljen az általunk támasztott követelményeknek, ezáltal is hozzájárulva a jó partneri kapcsolat fenntartásához, fejlesztéséhez;
- a szolgáltatásaink színvonalának fejlesztését folyamatosan és tudatosan kívánjuk megvalósítani.

A minőségirányítási rendszer és a társaság elkötelezettsége garantálja, hogy a kitűzött célok eredménnyé váljanak. Az érdekelt felek igényei és elvárásai pedig megkövetelik a folyamatos fejlesztés szükségességét.

Munkánk eredményességét igazolja, ha az érdekelt felek megelégedettségével találkozunk és mikro és makro környezetünk úgy fejlődik, mely példaértékű minden megyei jogú város számára.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. által működtetett minőségirányítási rendszer feladata: stratégiai keretet adni a város dinamikus fejlődéséhez, rugalmas összekötő kapcsolatot biztosítani a tagvállalatok működéséhez biztosítva ezáltal az érdekelt felek növekvő elégedettségét.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. céljai megvalósítása érdekében a következő erőfeszítéseket teszi:

- dolgozóinktól elvárjuk, hogy az irányítási rendszer elemeit ismerjék és alkalmazzák, hozzáállásukkal elősegítve a cég megfogalmazott céljainak elérését;
- a cégcsoporttól elvárjuk a közös gondolkodást és a tenni akarást a magasabb színvonalú szolgáltatás eléréséért;
- beszállítóinktól, alvállalkozóinktól elvárjuk, hogy a minőségi fejlesztések iránt elkötelezettek legyenek, munkájuk és termékük maradéktalanul megfeleljen az általunk támasztott követelményeknek, ezáltal is hozzájárulva a jó partneri kapcsolat fenntartásához, fejlesztéséhez;
- a szolgáltatásaink színvonalának fejlesztését folyamatosan és tudatosan kívánjuk megvalósítani.

A minőségirányítási rendszer és a társaság elkötelezettsége garantálja, hogy a kitűzött célok eredménnyé váljanak. Az érdekelt felek igényei és elvárásai pedig megkövetelik a folyamatos fejlesztés szükségességét.

Munkánk eredményességét igazolja, ha az érdekelt felek megelégedettségével találkozunk és mikro és makro környezetünk úgy fejlődik, mely példaértékű minden megyei jogú város számára.

4.3 A Minőségirányítási rendszer továbbfejlesztése

2018. évre terveztük a minőségirányítási rendszer továbbfejlesztését és az új szabványra történő áttérést, az alábbi tevékenységek elvégzése útján:

- a minőségirányítási rendszer kiépítése a Debreceni Vagyongkezelő Zrt.-nél az MSZ EN ISO 9001:2015 szabvány szerint,
- a megújító auditra való felkészítés és felkészülés,
- az áttérés az MSZ EN ISO 9001:2015 szabványra.

A minőségbiztosítási szakértővel megkötött megállapodás alapján elvégzett feladatok részletezése:

- 1.1. Helyzetfelmérés, rendszertervezés, előkészítés
 - 1.1.1. A jelenlegi MIR dokumentáció, SZMSZ felmérése
 - 1.1.2. Felkészülési terv kidolgozása
 - 1.1.3. Vezetői tájékoztató, felkészülési terv egyeztetése a felső vezetéssel
- 1.2. Dokumentációs rendszer kidolgozása
 - 1.2.1. Stratégiai terv kidolgozása
 - 1.2.1.1. GYELV elemzés
 - 1.2.1.2. Célrendszer kidolgozása
 - 1.2.1.3. Minőségi célok meghatározása
 - 1.2.1.4. Stratégiahordozók (küldetés, jövőkép, minőségpolitika, értékek) meghatározása

- 1.2.2. Kockázatok, kockázatkezelő intézkedések meghatározása
 - 1.2.2.1. Stratégiai kockázatok meghatározása
 - 1.2.2.2. Kockázati térkép kidolgozása
 - 1.2.2.3. Folyamatfelelősök képzése
 - 1.2.2.4. Működési kockázatok meghatározása
 - 1.2.2.5. Intézkedési tervek kidolgozása
- 1.2.3. Új MIR dokumentáció kidolgozása
 - 1.2.3.1. Eljárási utasítások kidolgozása
 - 1.2.3.2. Bizonylati album összeállítása
 - 1.2.3.3. Új bizonylatok megtervezése, kialakítása
 - 1.2.3.4. Munkautasítások, munkaköri leírások átdolgozása
- 1.2.4. Az új MIR dokumentáció jóváhagyatása
- 1.3. Rendszer betanítása
 - 1.3.1. Kockázatkezelő módszerek oktatása
 - 1.3.2. Belső auditorok átképzése
 - 1.3.3. Az új minőségirányítási rendszer betanítása
- 1.4. Rendszer működtetése, tanúsíttatása
 - 1.4.1. Belső audit
 - 1.4.1.1. Belső audit terv elkészítése
 - 1.4.1.2. Belső auditok végrehajtása
 - 1.4.1.3. Belső auditok kiértékelése
 - 1.4.1.4. Helyesbítő intézkedések megtervezése
 - 1.4.2. Helyesbítő tevékenységek végrehajtása
 - 1.4.3. Vezetőségi átvizsgálás
 - 1.4.4. Tanúsító audit előkészítése, auditon való részvétel

A fentiekben részletezett feladatterv végrehajtását követően a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. sikeres ISO audit eredményeként megfelelt az új szabvány követelményrendszerének, ezért 2018. december 12-én kézhez kapta az MSZ EN ISO 9001:2015 szabványra való áttérés dokumentumát a minősítő szervezettől.

4.4 EFQM „Elkötelezettség a Kiválóságért 2*” kiválóság tanúsítás

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. nem állt meg az előző pontban bemutatott MIR fejlesztéseknél. Határozott tervek mentén haladt és halad tovább a minőség és kiválóság követelményeinek való megfelelés útján. Ezért 2019. év első negyedévében a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tevékenységének egyes elemei átvizsgálásra kerültek az EFQM „Elkötelezettség a Kiválóságért 2*” kiválóság tanúsítási folyamat során. A szervezet munkatársai a vezetés bevonásával elkészítették az EFQM Kiválóság Modell szerinti szervezeti önértékelést.

A kiválóság tanúsítási folyamat lezárásaként két külső szakértő egy napos helyszíni szemle keretében tekintette át a működés egyes részterületeit, mely alapján az alábbi megállapítások születtek:

- A szervezet működésében folyamatosan jelen van a stratégiai és üzleti tervezés gyakorlata. A tervezés összehangolt formában történik a Holding tagvállalatok üzleti és stratégiai tervezésével.

- A szervezet működésében megfigyelhetők törekvések a szervezeti kiválóság és a TQM kultúra irányában való elmozdulásra. A szisztematikus, tervezett működés támogatásaként néhány esetben már megfigyelhetők a minőségügyi, kiválóság jellegű módszerek, technikák alkalmazása.
- Fontos érték a működés megítélése szempontjából, hogy egyre inkább megjelennek a Holding tagvállalatok működését támogató, szolgáltatás jellegű tevékenységek. Kiemelhető a belső tudásmegosztást, jó gyakorlat átadást támogató rendezvények, együttműködések.
- A szervezet működését jellemzi a kiválóság kultúra alapjának tekinthető vevőközpontúság. A szervezet elkezdte mérni a vevői elégedettségét, véleményét működésével kapcsolatban. Látható, hogy ennek a vizsgálatnak fontos szerepe lehet a jövőben a szolgáltatási tevékenység hatékonyságának javítása során.
- A szervezet tevékenysége kapcsán igyekszik mérni a működésének eredményességét, hatékonyságát. A működés ilyen formában alapvetően a holding tagvállalatok eredményességének tükrében ítéltető meg.
- A szervezet működését jelen pillanatban egy viszonylag új felállású menedzsment irányítja. Megfigyelhetők a jövő tervei tekintetében azon törekvések, hogy a szervezet a forprofit szektorban alkalmazott módszereket, technikákat beépítse a napi működésbe, adaptálja azokat a működés egyes területein.
- A jelenleg jellemző szervezeti kultúra eredményeként a munkatársak magas szinten elkötelezettek a szervezeti célok megvalósítása iránt, esetükben a szemle során nagyon pozitív visszajelzéseket kaptak az értékelők a napi operatív szintű működést illetően.
- Az operatív működés kiegyensúlyozott teljesítményét alapvetően támogatja a belső szabályzati rendszer megléte, melyek a belső folyamatok rendszerében is jól megfigyelhető.
- A fenti megállapítások is alátámasztják, hogy a szervezet az adottságait tekintve alkalmas egy szisztematikus folyamatos fejlesztési folyamat megvalósítására. Ennek alapvető feltétele a szervezeti működés belső szabályozottságának fenntartása, a folyamatos mérési/értékelés gyakorlat működtetése, illetve a külső környezetből érkező információk beépítése.

A 2019. március 26-án lefolytatott helyszíni szemle sikerrel zárult, a tanúsításra feljogosított szervezet (Szövetség a Kiválóságért Közhasznú Egyesület) úgy ítélte meg, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. kiérdemelte a „Committed to Excellence 2 star” (Elkötelezettség a kiválóságért 2*) minősítést. Ezzel egy olyan „elit klub” részévé vált a Társaság, amely több, multinacionális nagyvállalatot is a tagjai között tudhat.

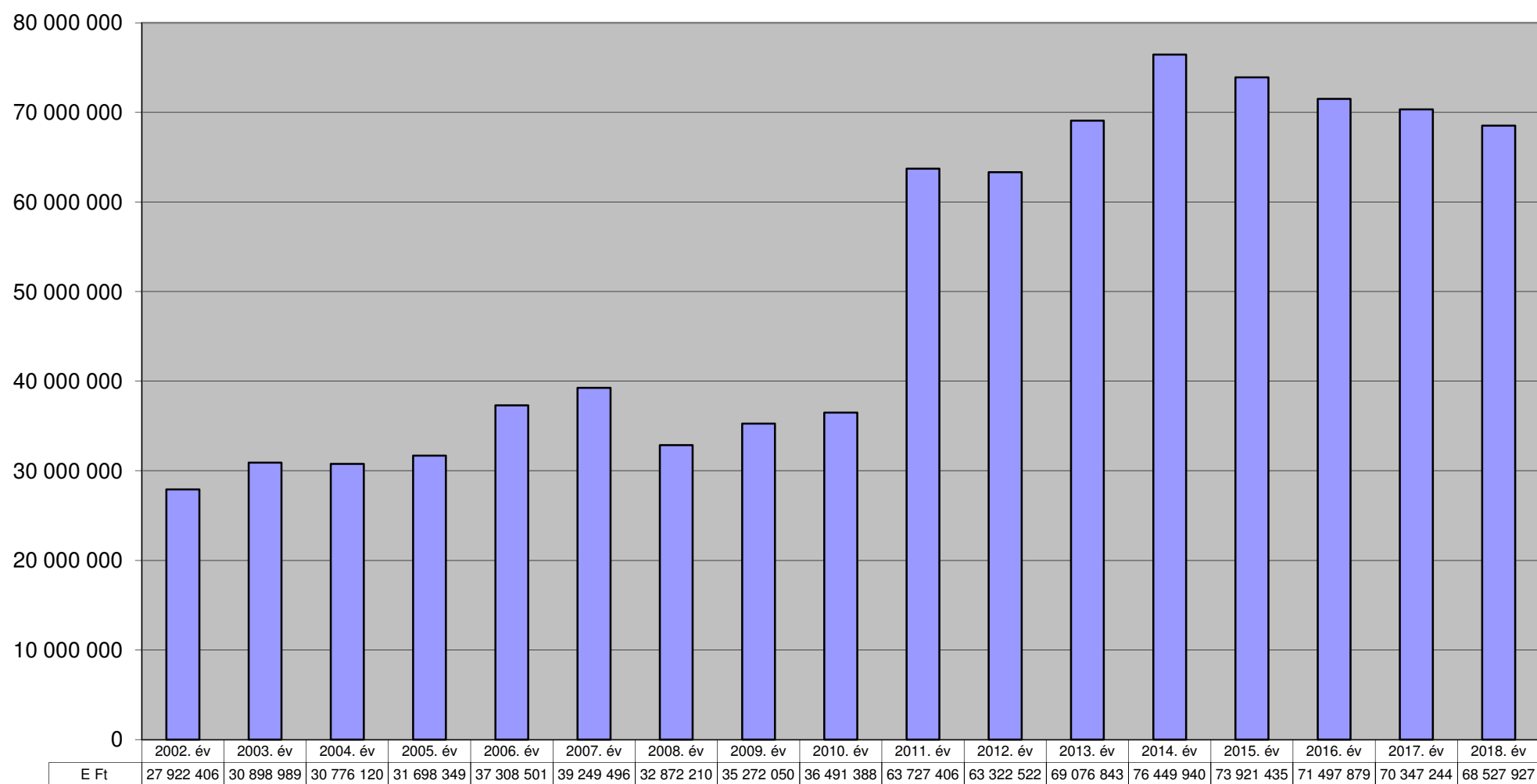
A fentiek alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. kulcs szerepet kaphat a Holding tagvállalatok kiválóság irányú elköteleződésének megalapozásában, illetve a későbbiekben annak fejlesztésében.

Debrecen, 2019. május 30.

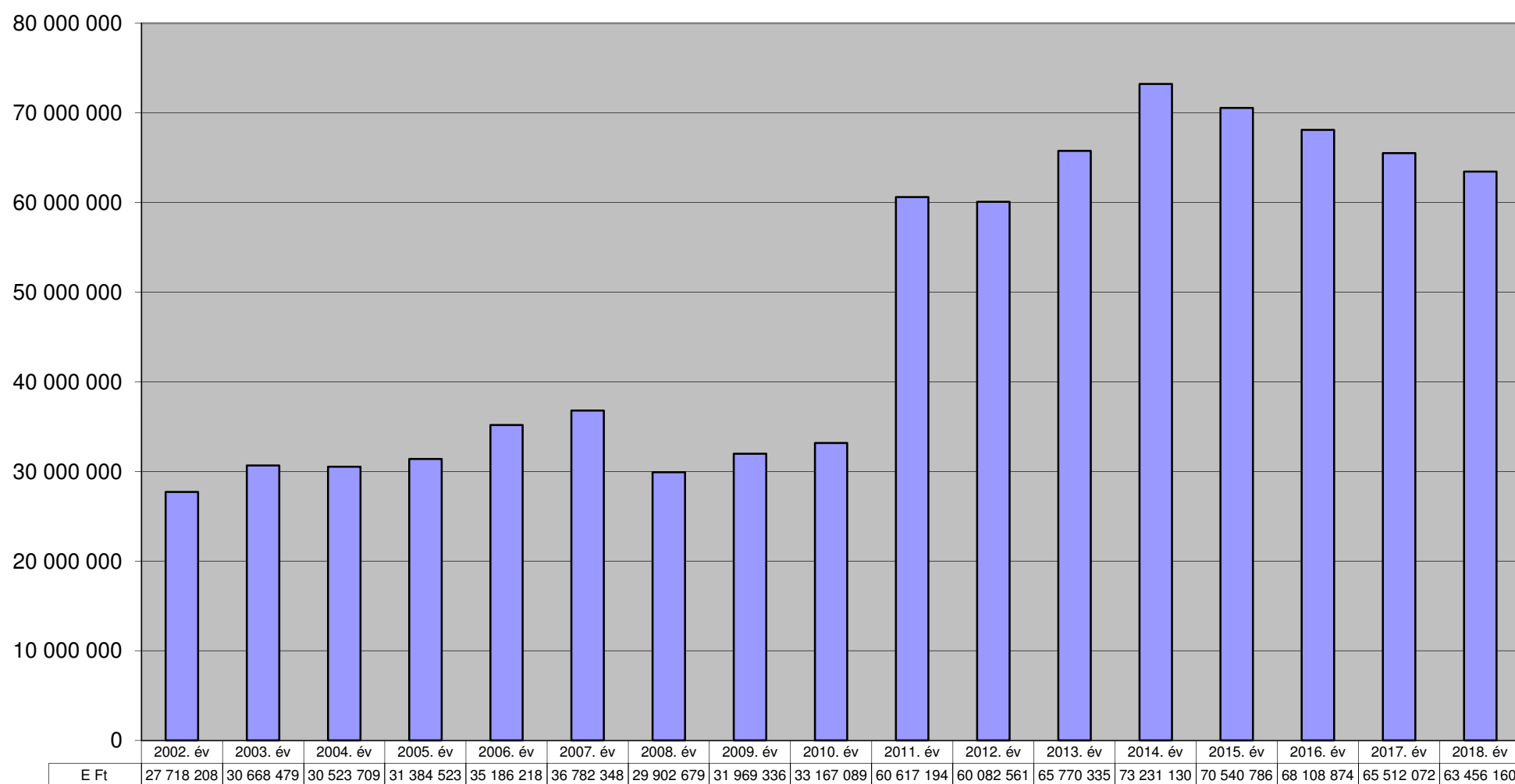
Debreceni Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.
Adószám: 11995340-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000327
Szlasz.: 11738008-20241852


Kocsik-Marossy Virág
vezérigazgató

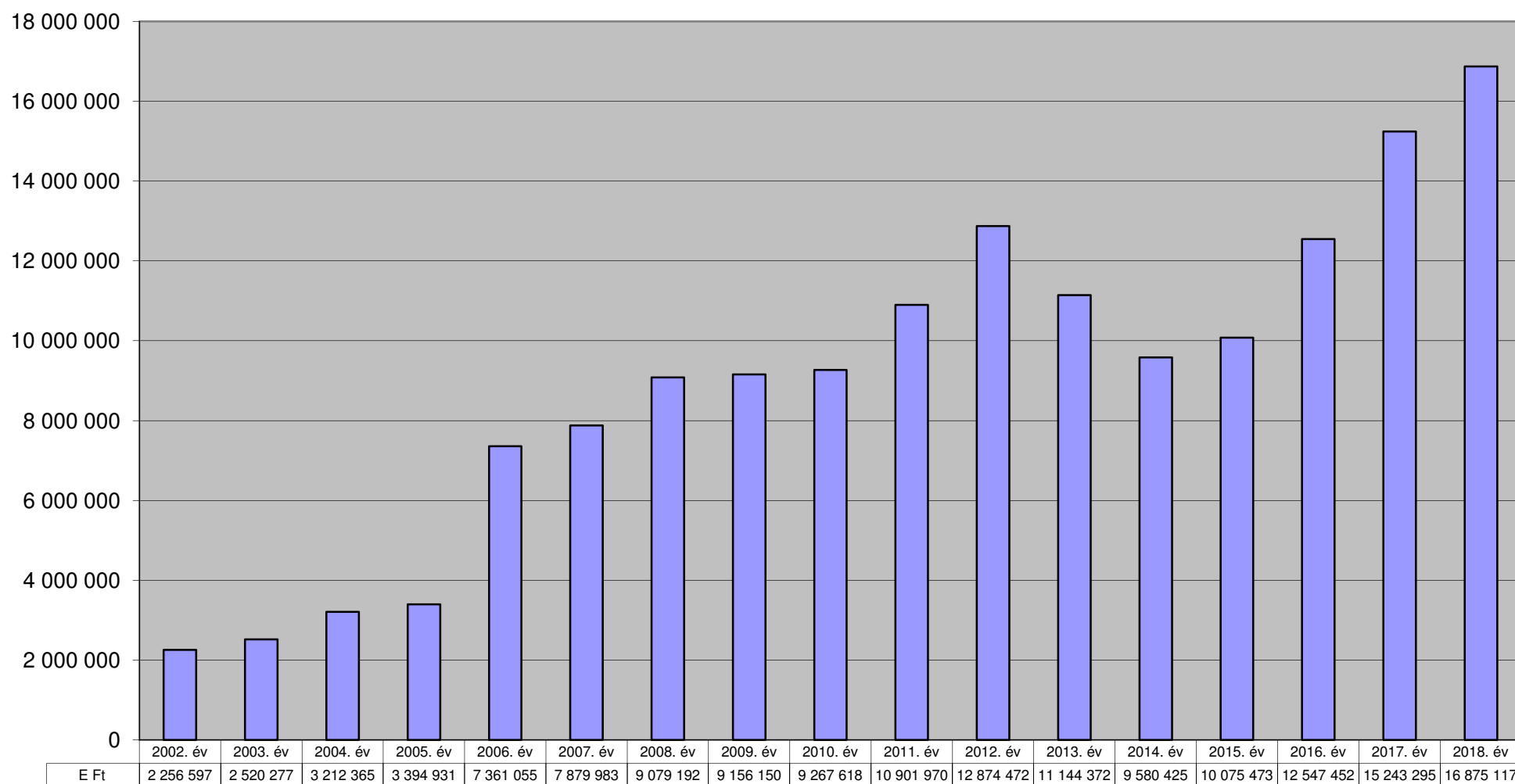
**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konzolidált Befektetett eszközei**



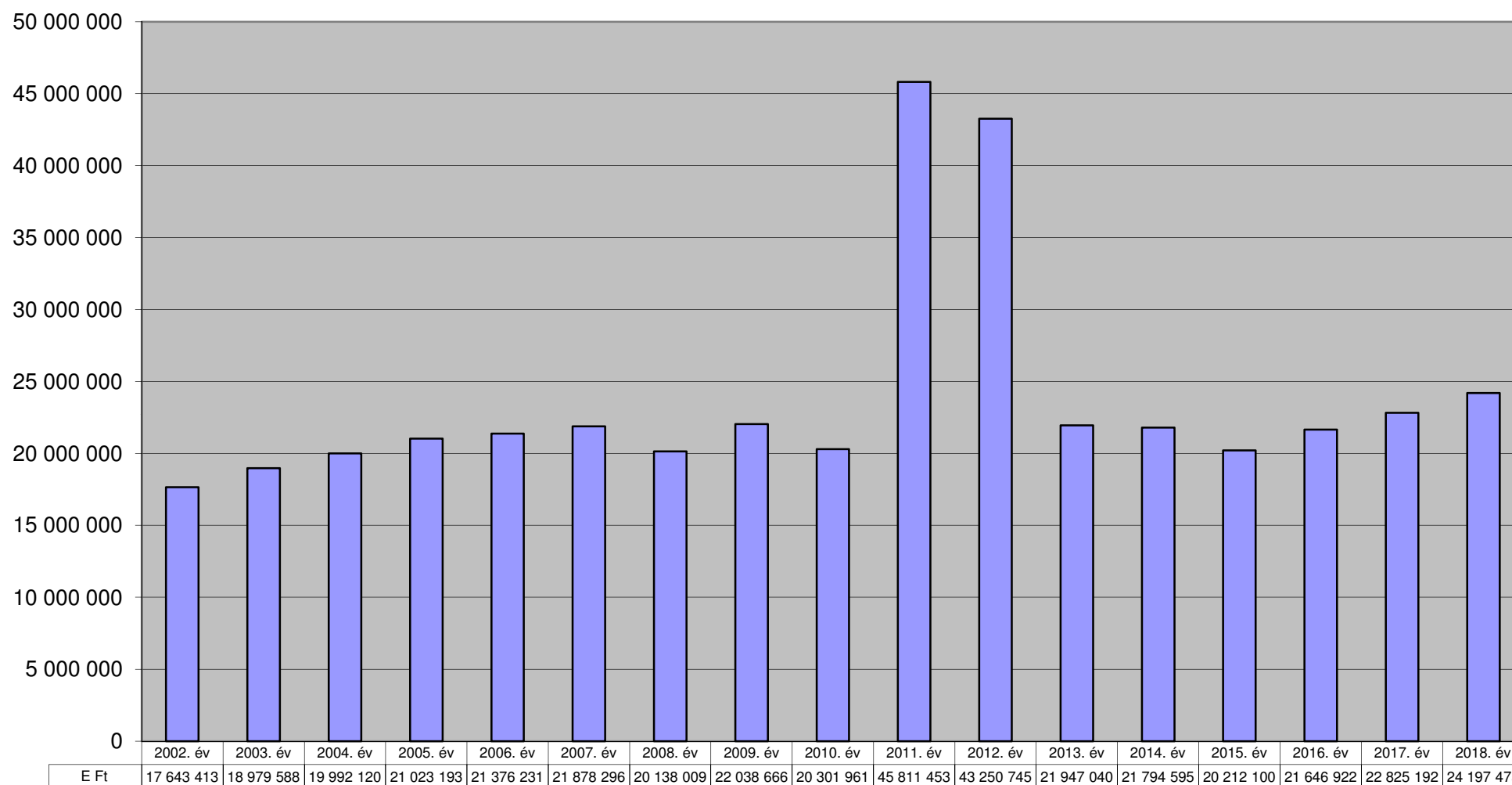
**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konzolidált Tárgyi eszközei**



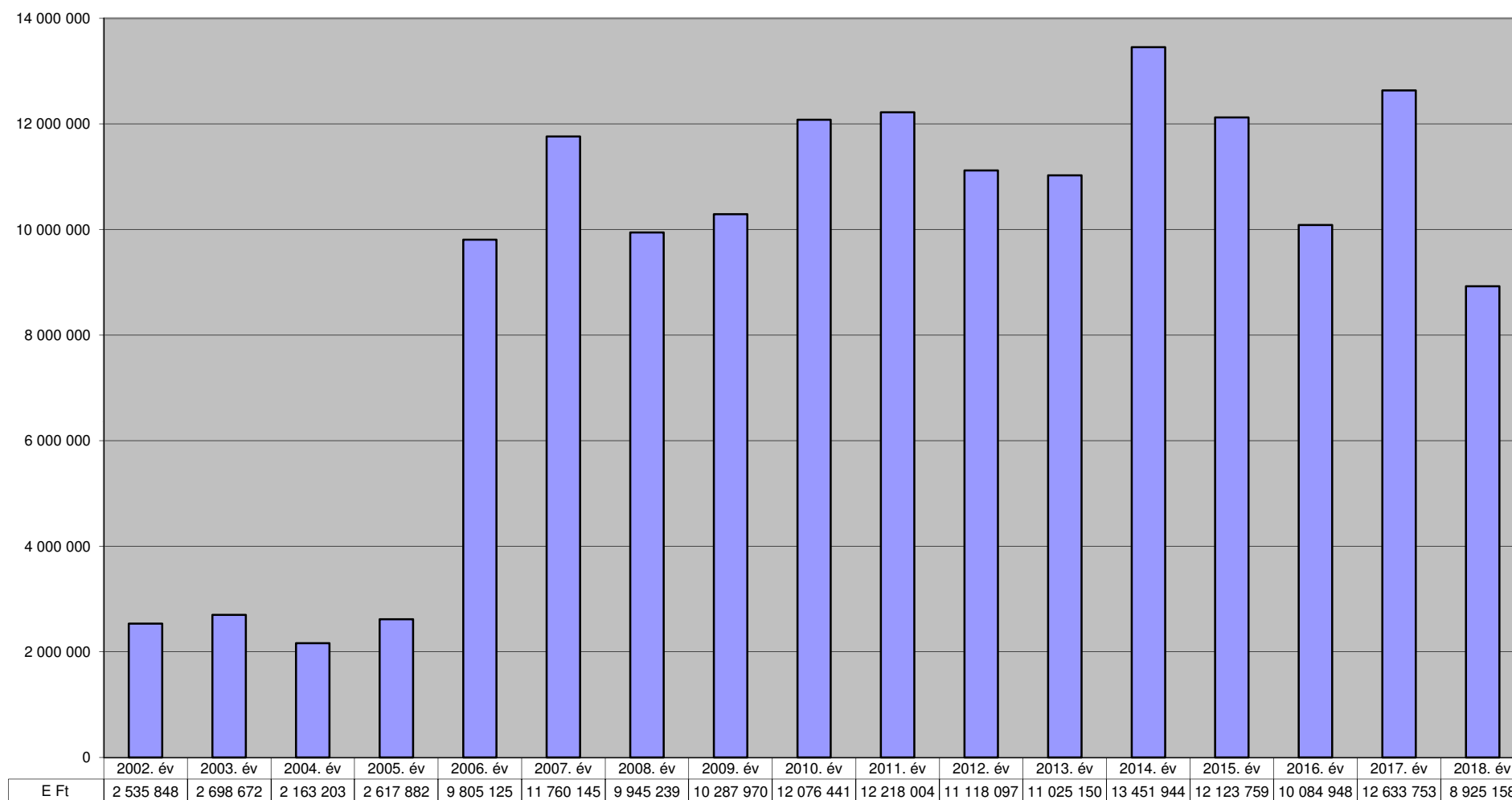
**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konzolidált Forgó eszközei**



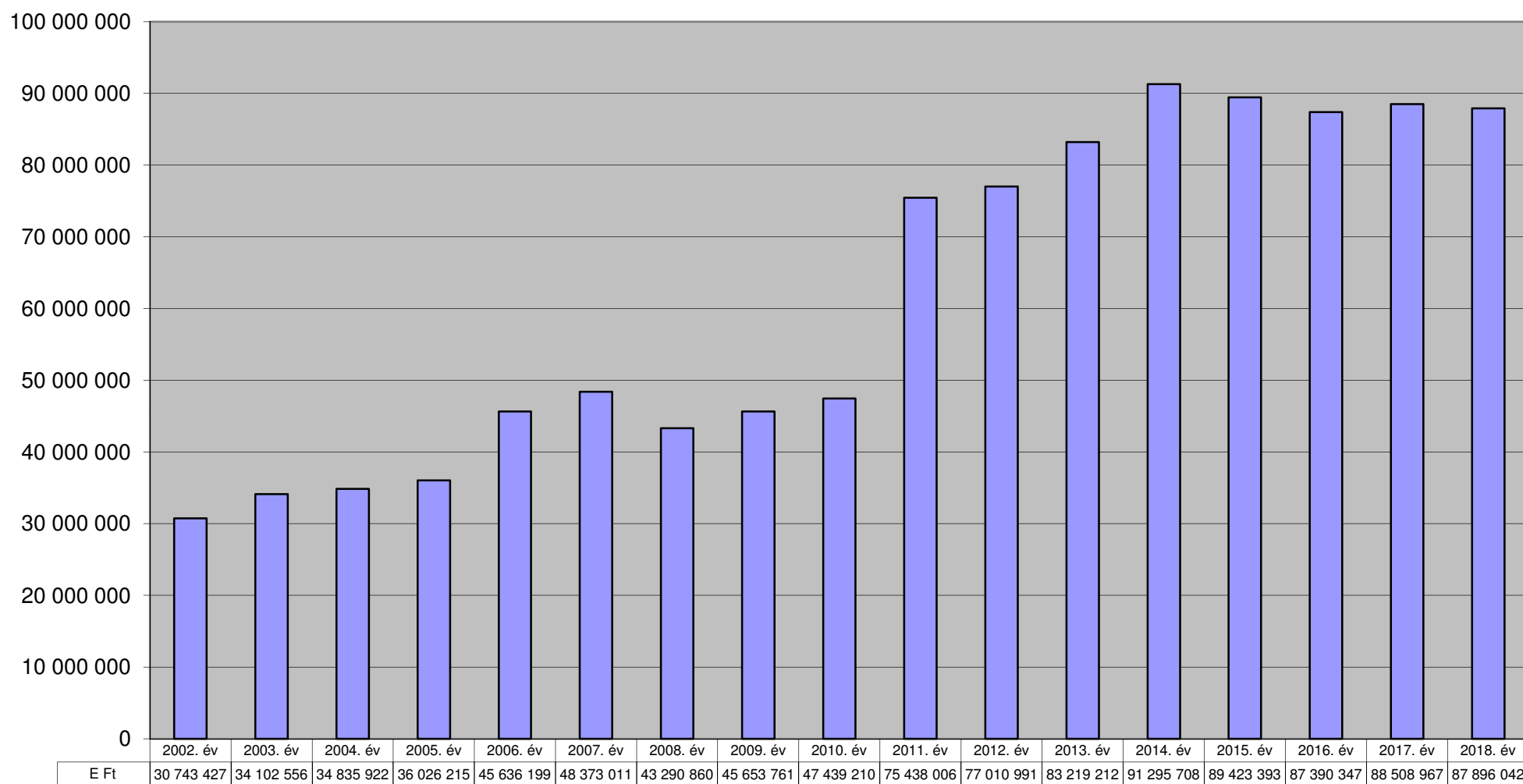
A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Saját tőkéje



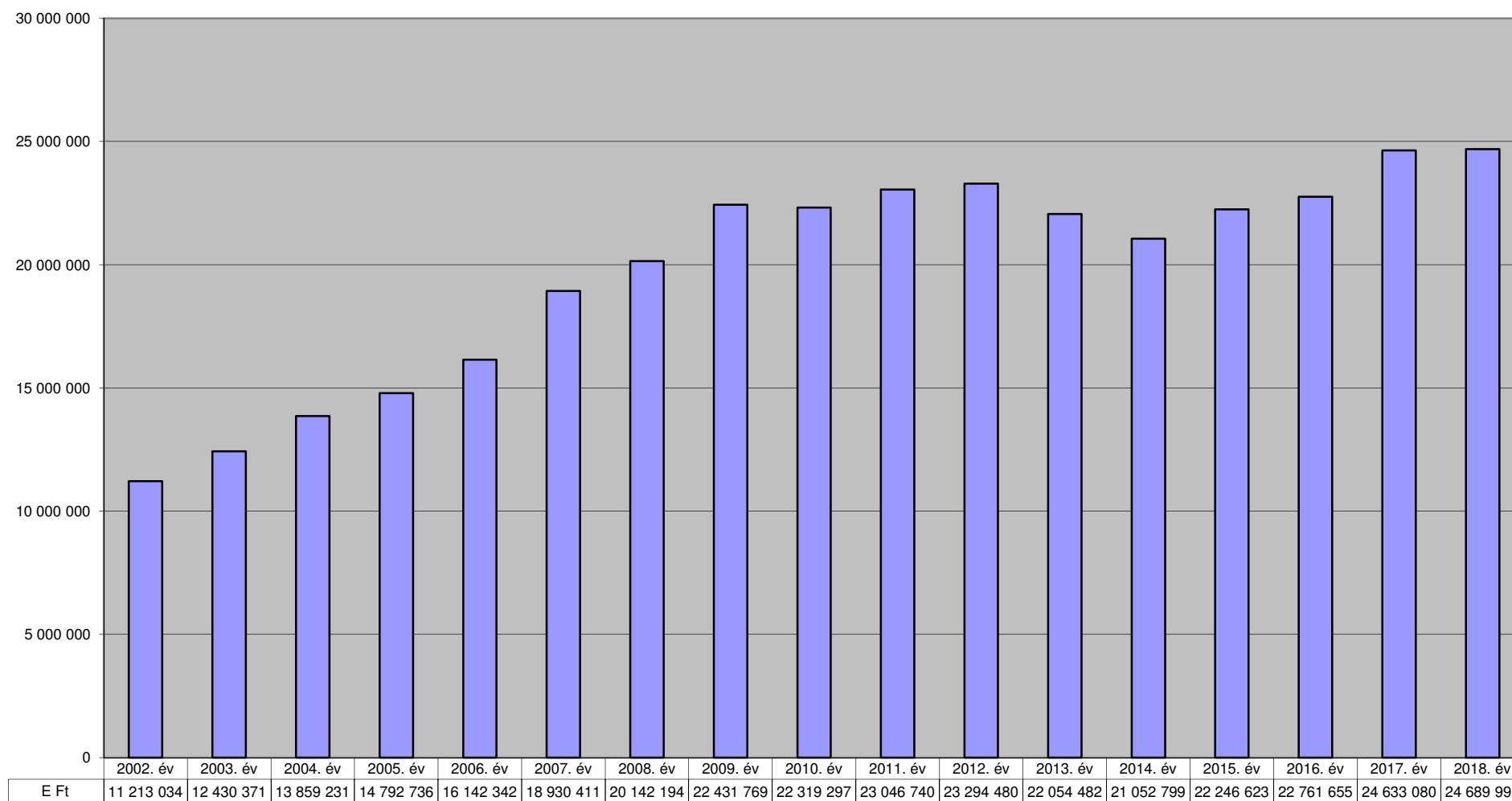
**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konzolidált Hosszú lejáratú hitelei**



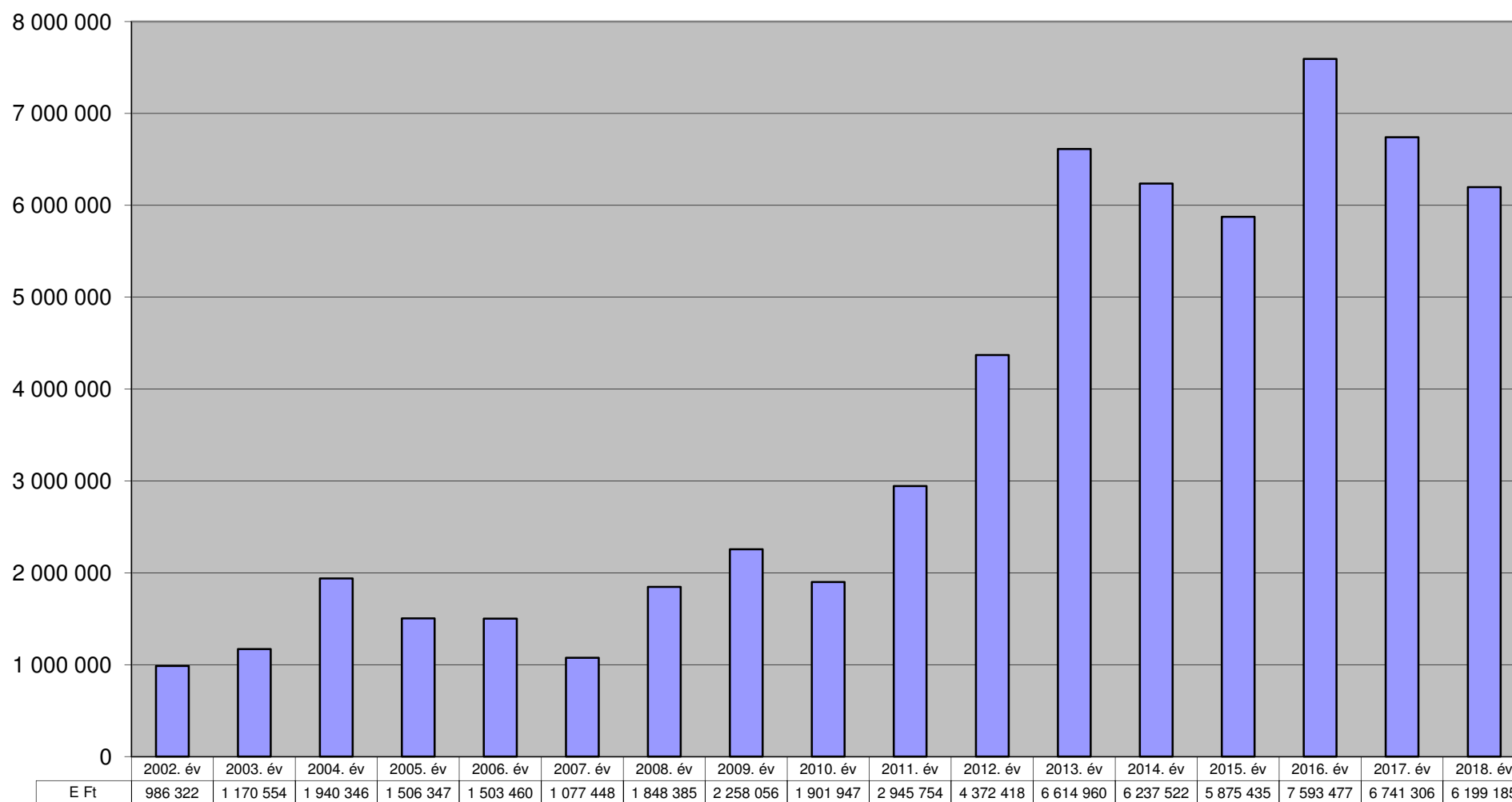
A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Mérlegfőösszegei



**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konzolidált Értékesítés nettó árbevételei**

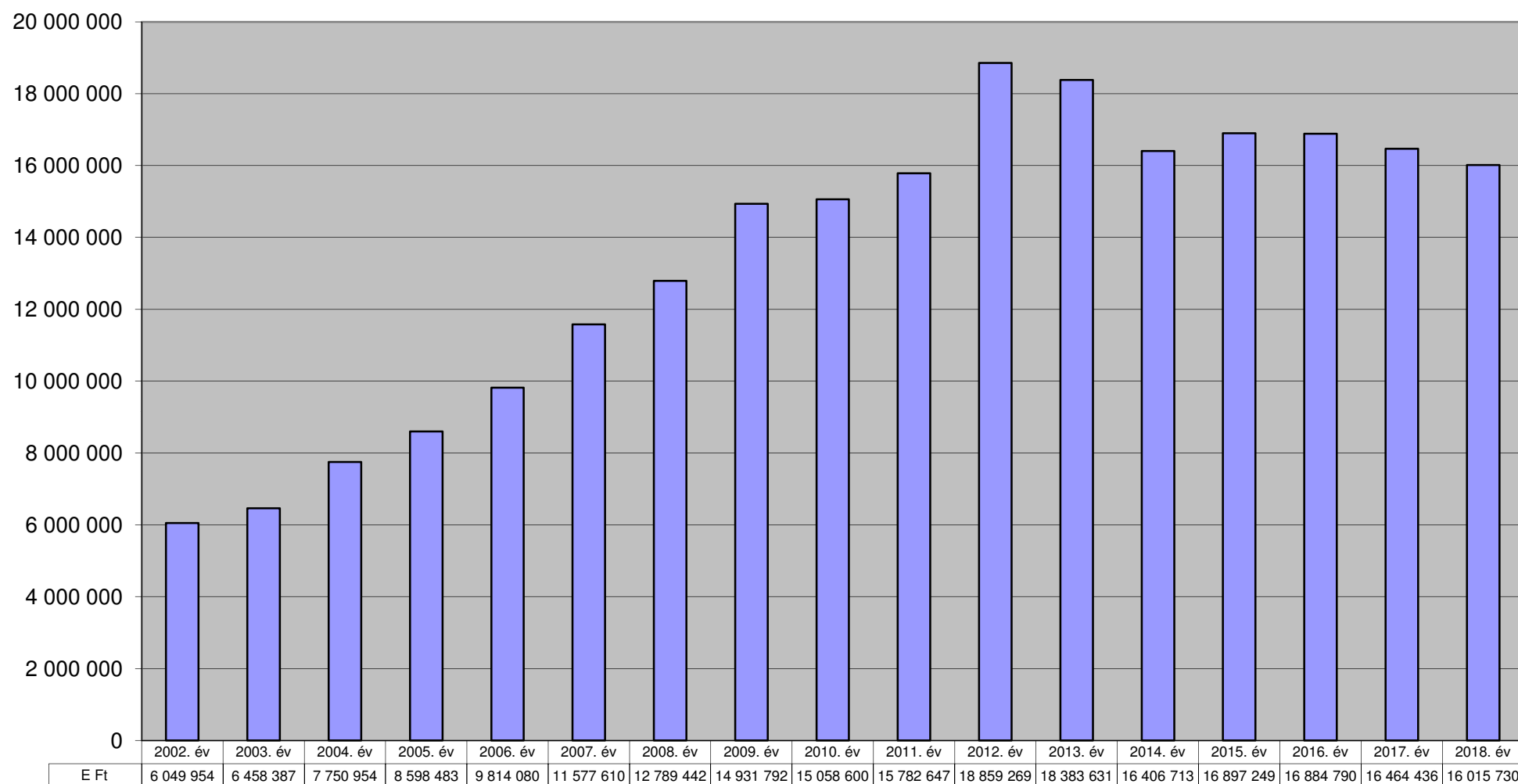


A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Egyéb bevételei

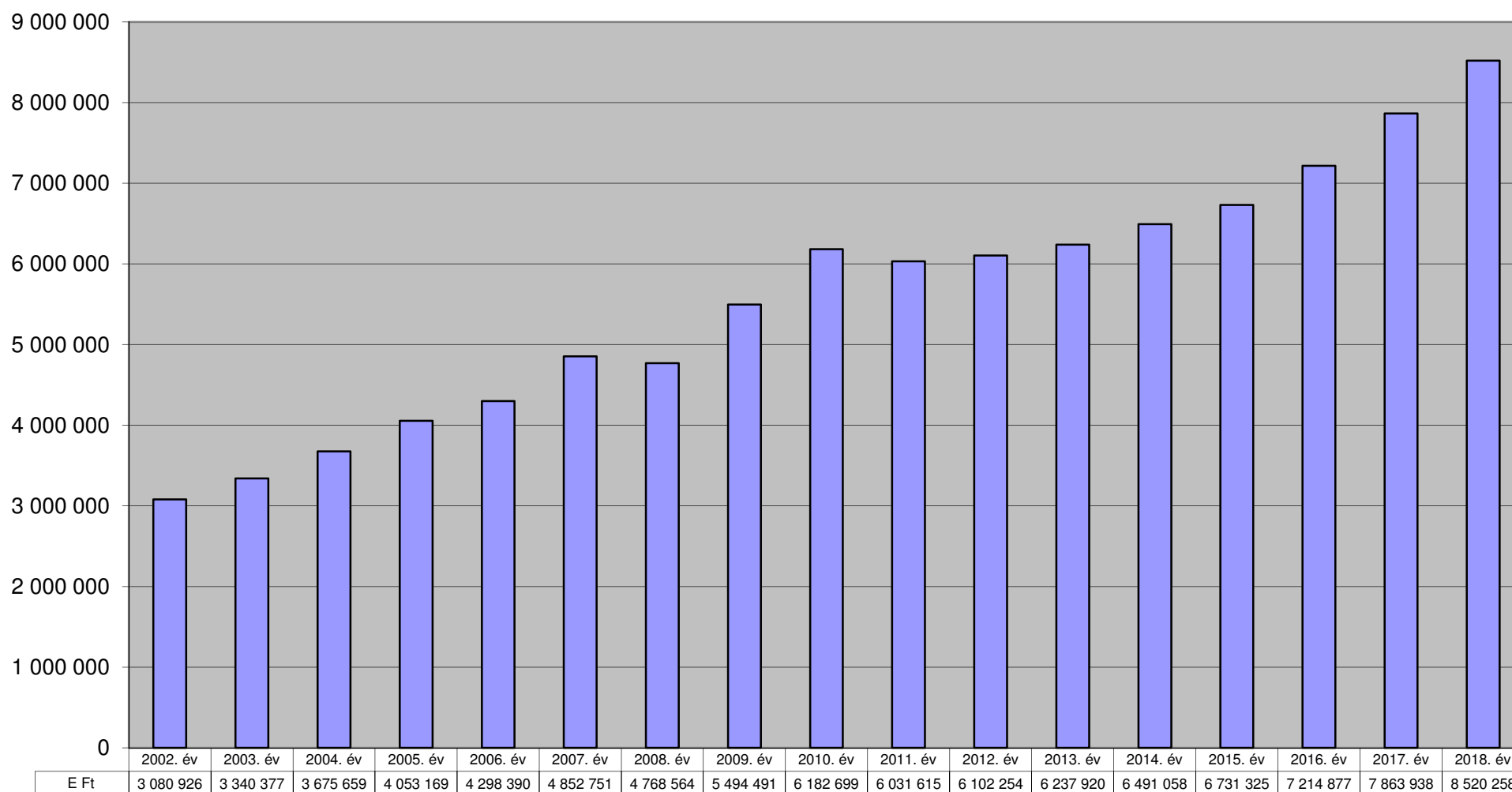


A Számviteli törvény változása 2016-tól kibővítette az Egyéb bevétel kategóriát.

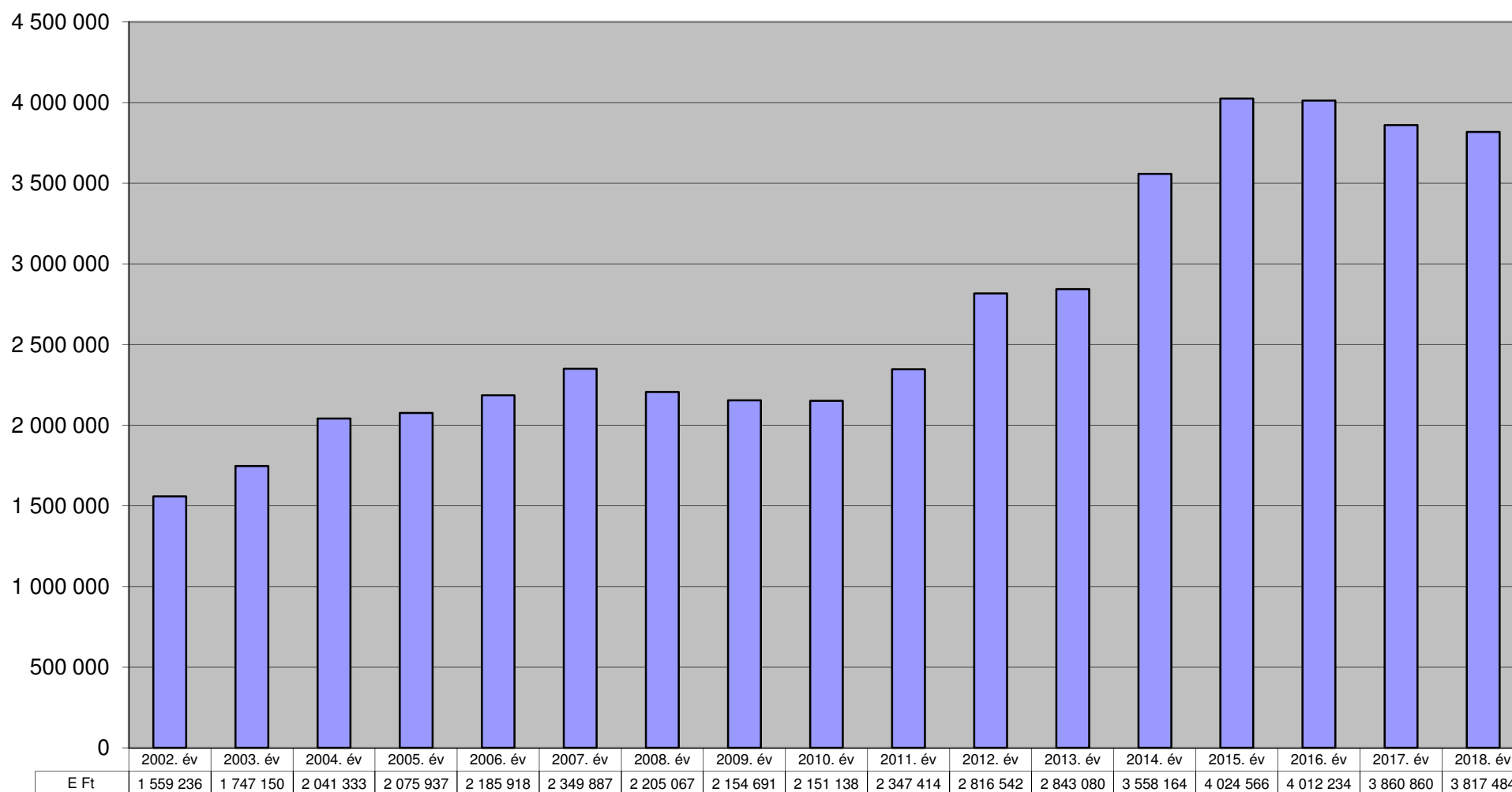
**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konzolidált Anyagjellegű ráfordításai**



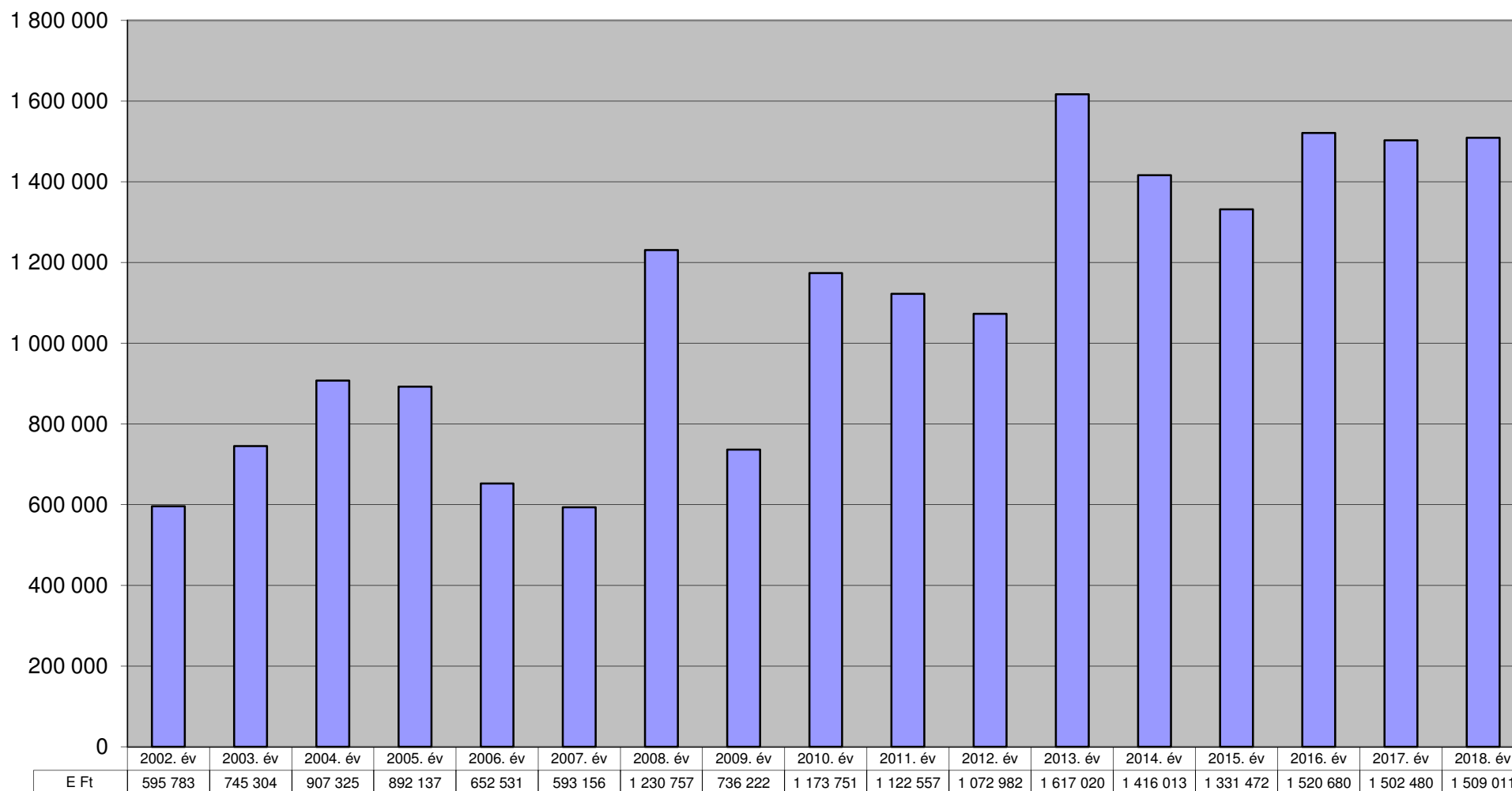
**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konszolidált Személyi jellegű ráfordításai**



**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konzolidált Értékcsökkenési leírásai**

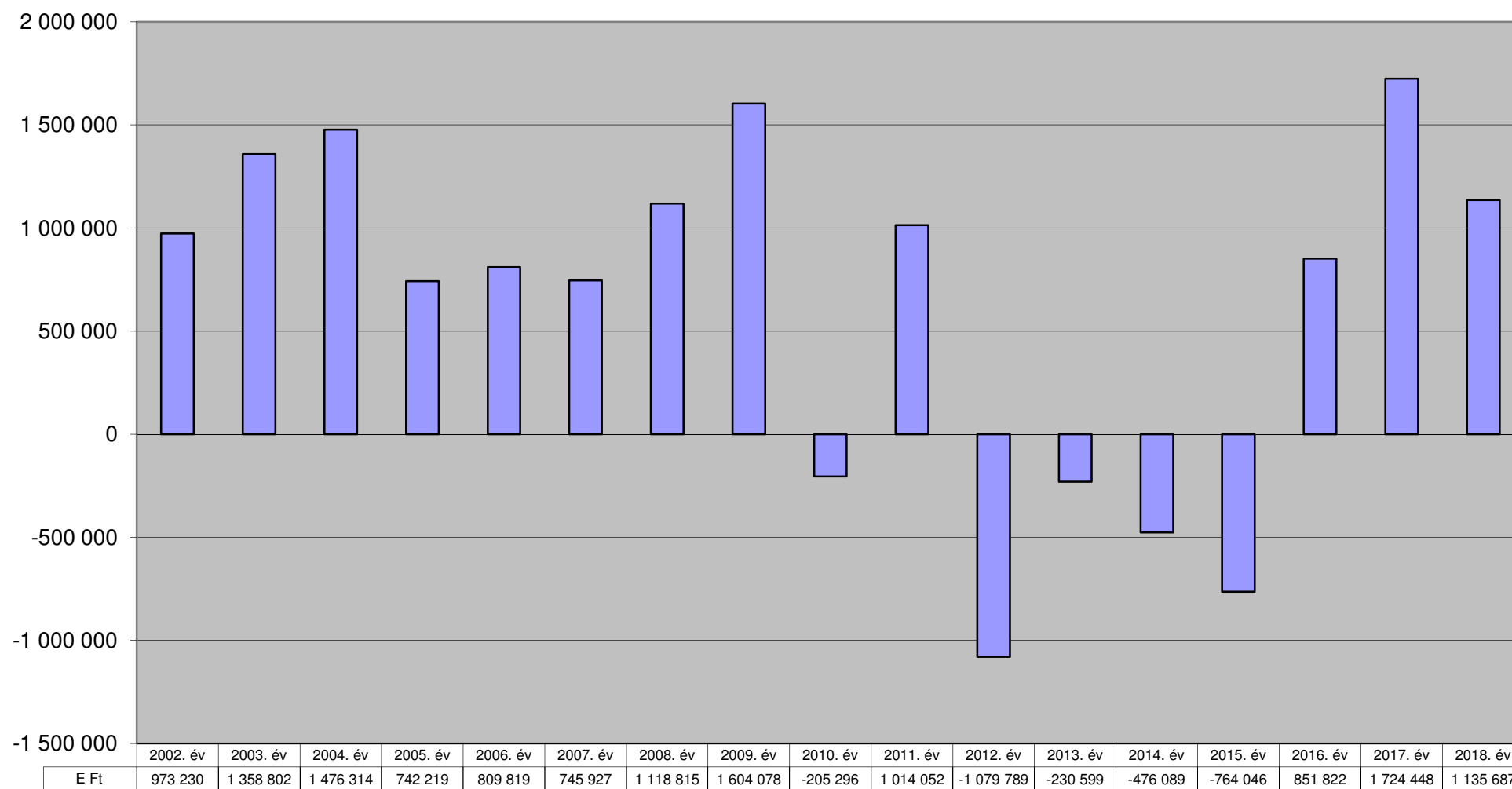


**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konzolidált Egyéb ráfordításai**



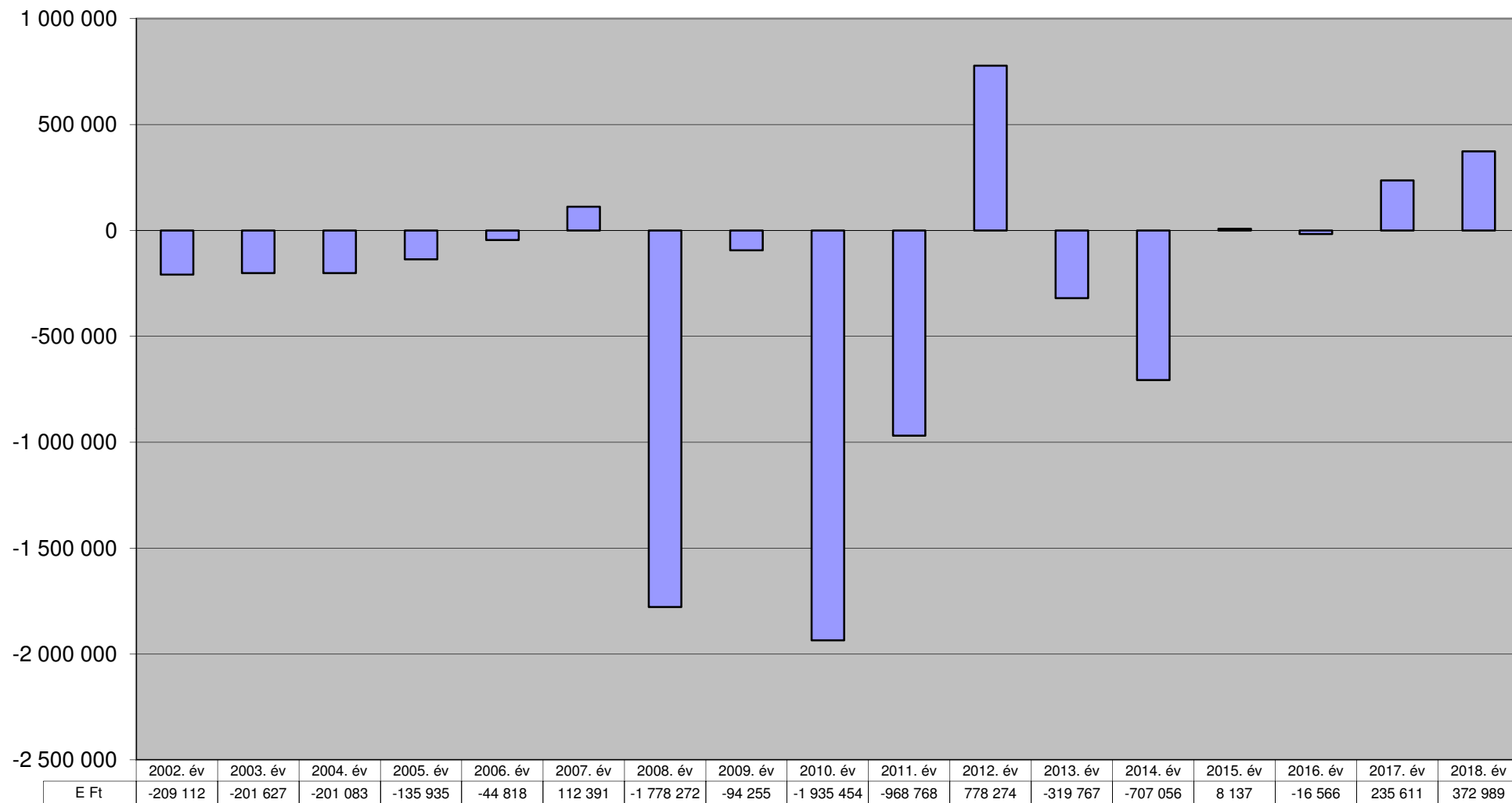
A Számviteli törvény változása 2016-tól kibővítette az Egyéb ráfordítás kategóriát

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Üzemi eredményei

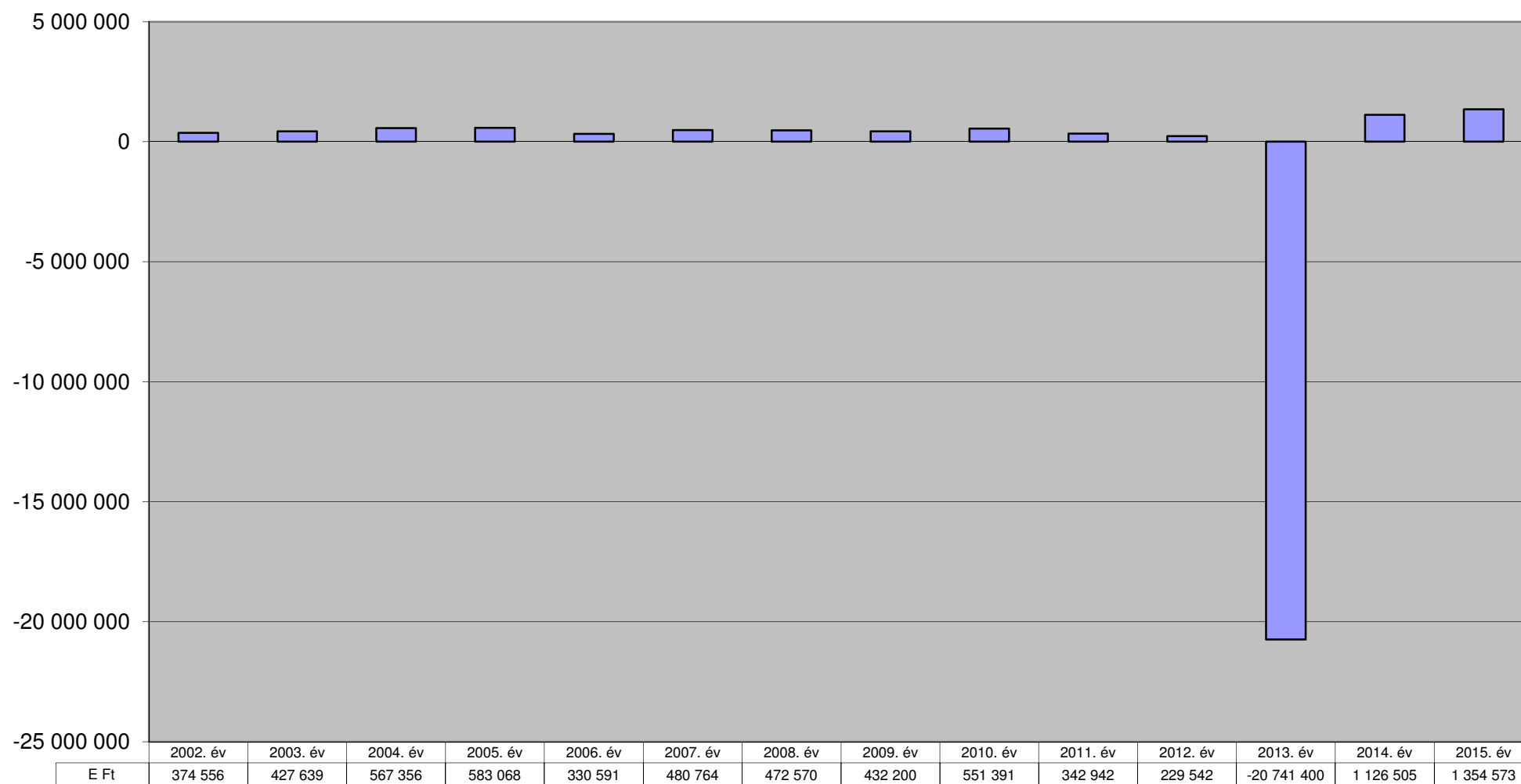


A Számviteli törvény változása 2016-tól kibővítette az Üzemi eredmény kategóriát

**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konzolidált Pénzügyi műveletek eredményei**

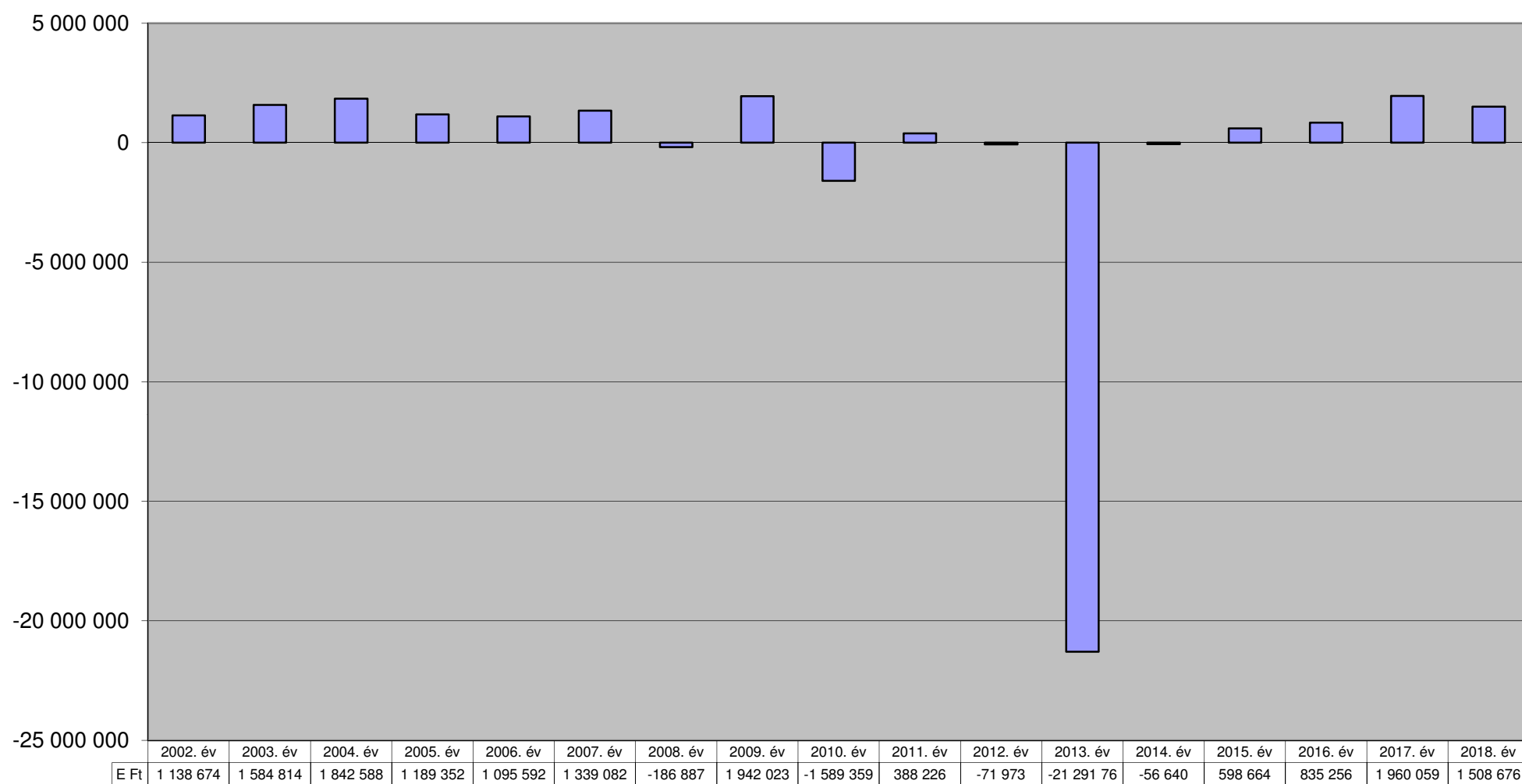


A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai Konszolidált Rendkívüli eredményei

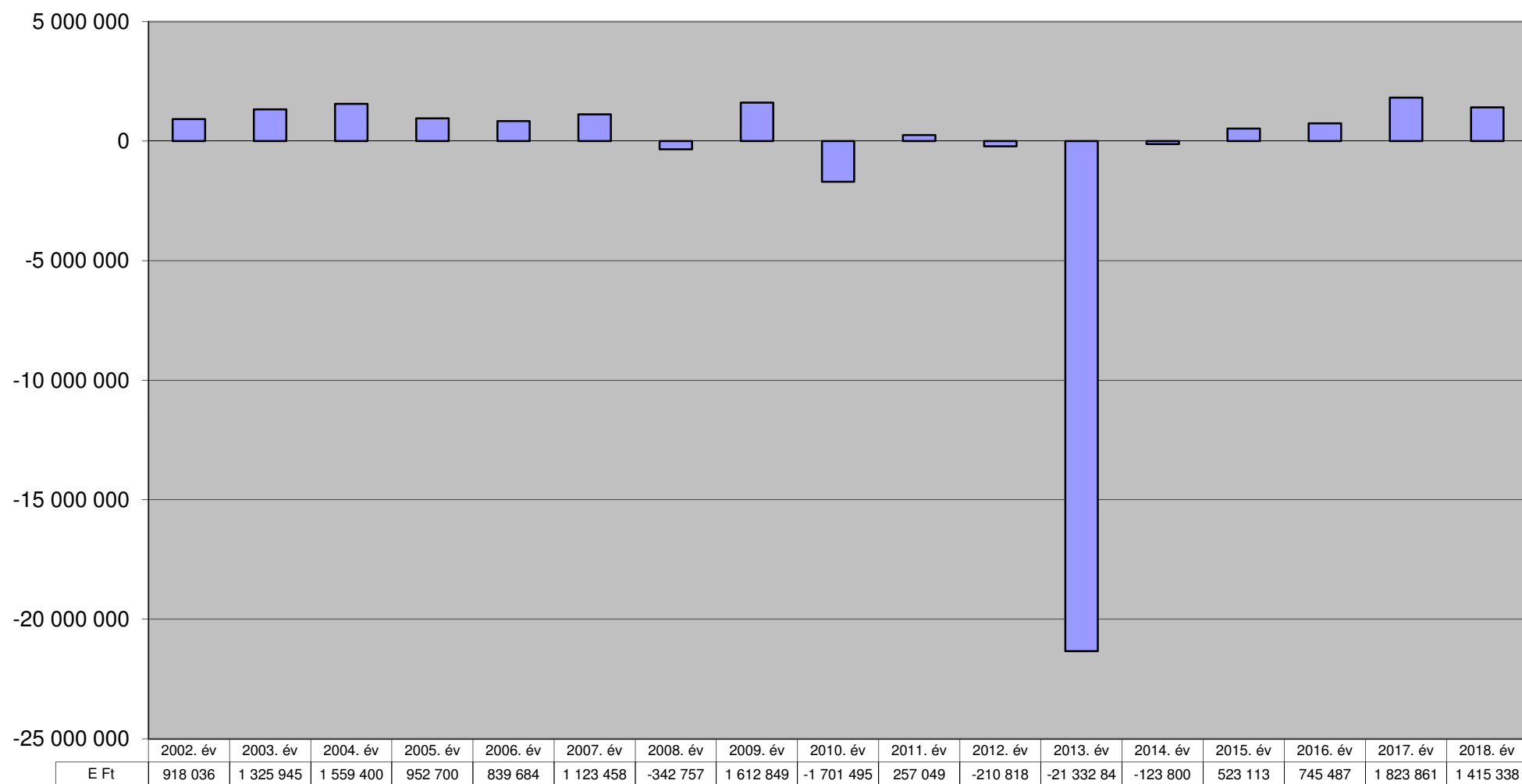


A Számviteli törvény változása 2016-tól megszüntette a Rendkívüli eredmény kategóriát

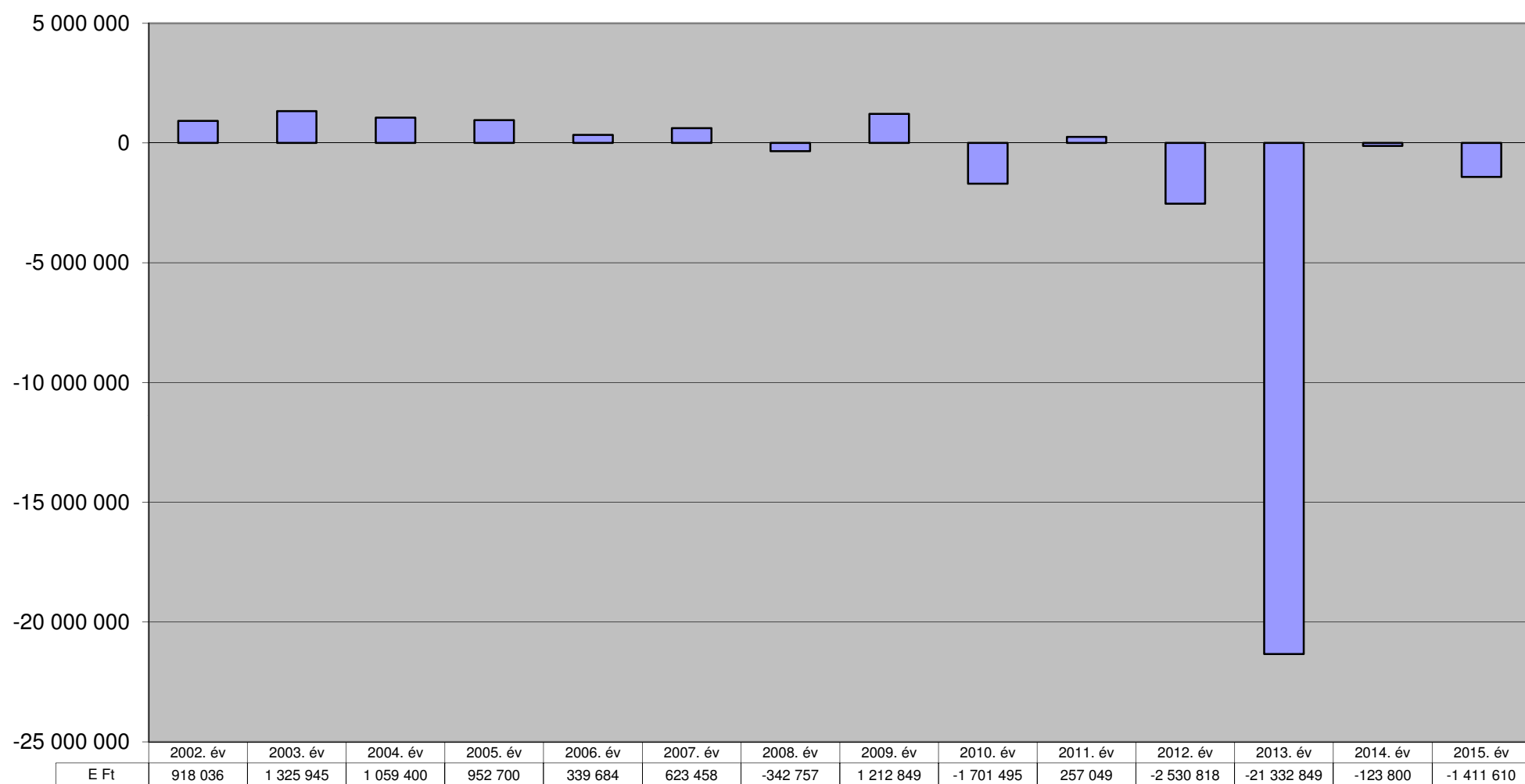
**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konszolidált Adózás előtti eredményei**



**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konszolidált Adózott eredményei**

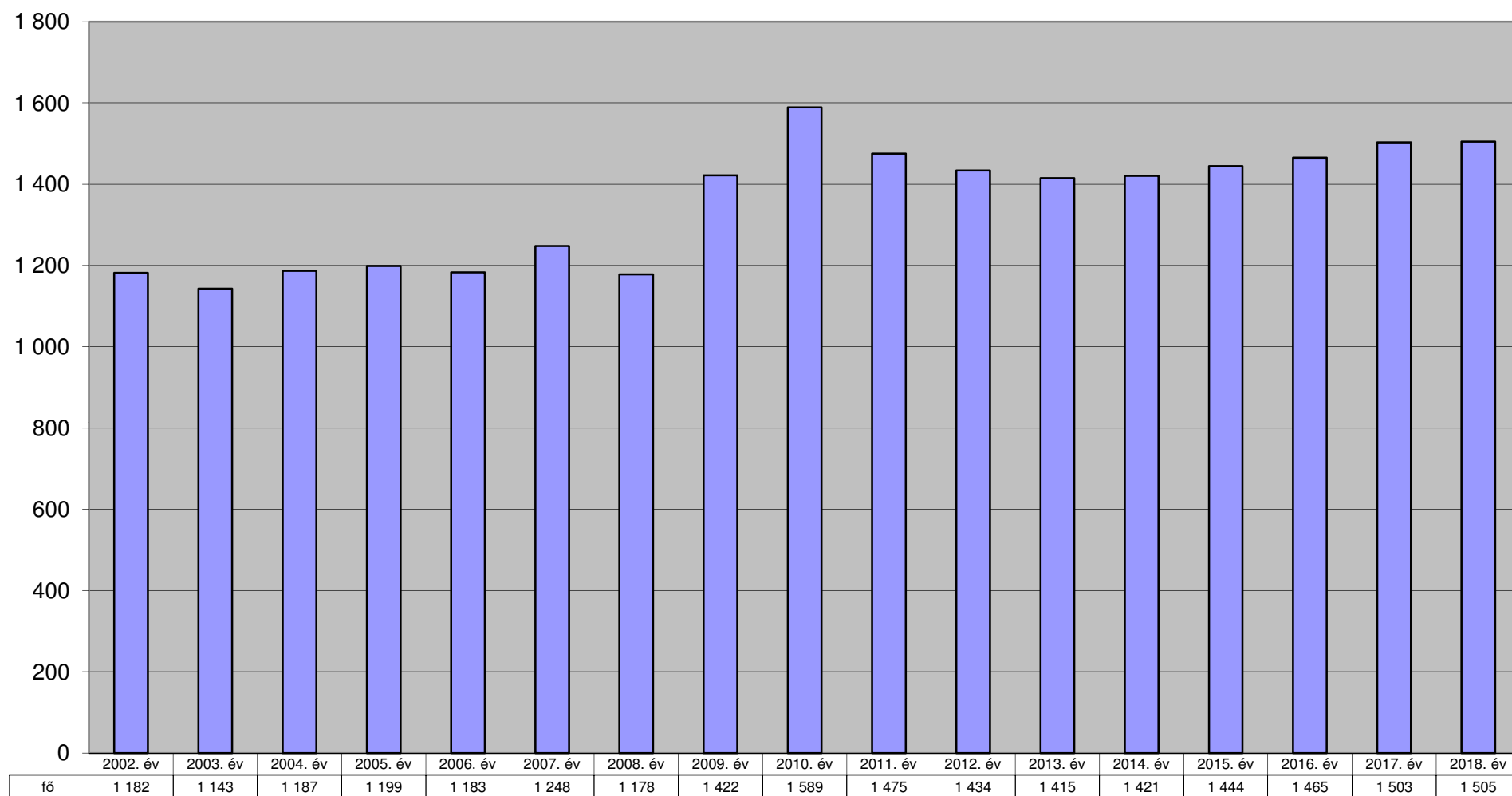


**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai
Konszolidált Mérleg szerinti eredményei**



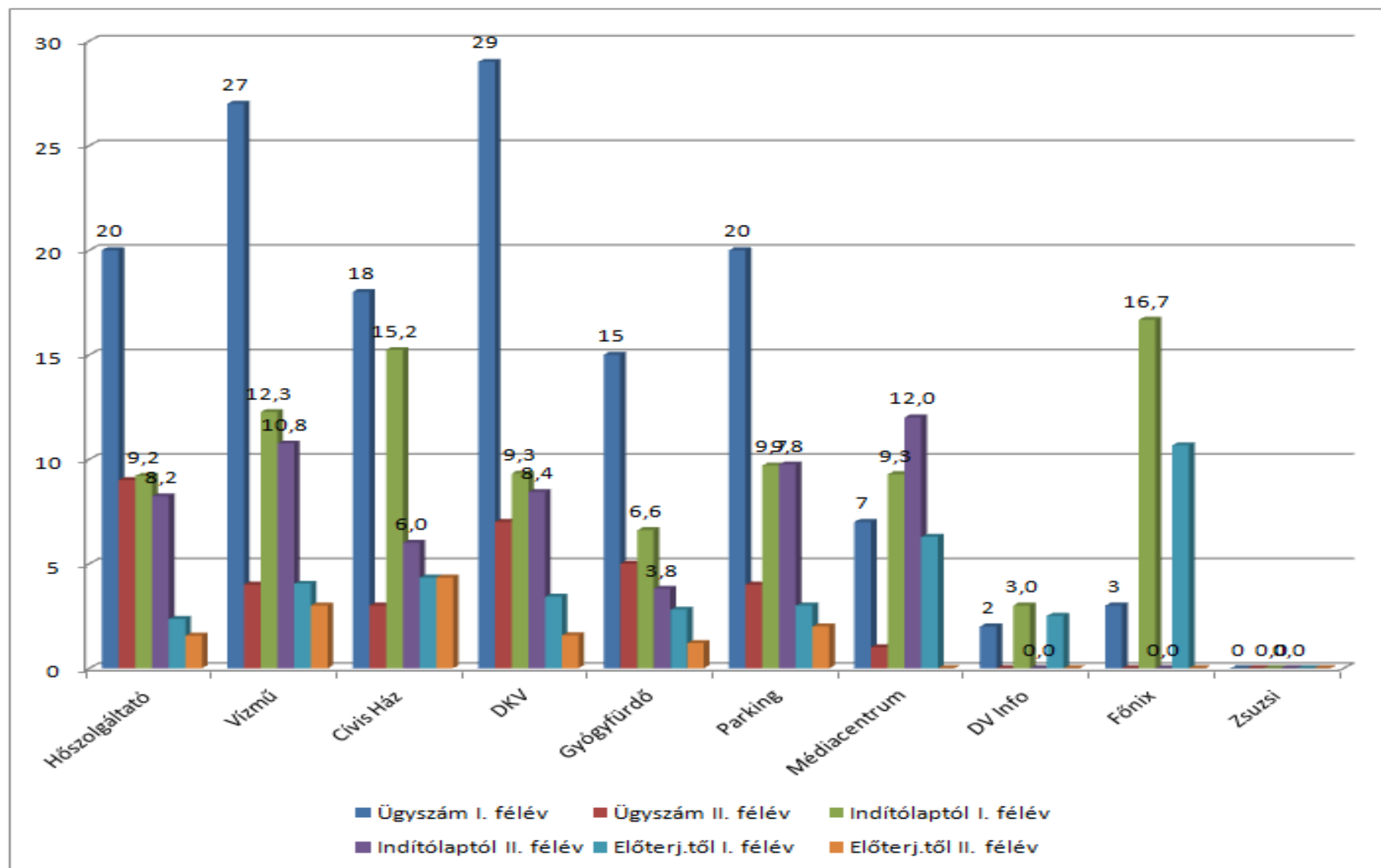
A Számviteli törvény változása 2016-tól megszüntette a Mérleg szerinti eredmény kategóriát

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai Statisztikai létszámadatai



**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt.
Vezérigazgatói határozat meghozatalához szükséges idő (nap)
2018. évben**

20. számú melléklet



**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Vevői elégedettség mérése
2018. év**

