

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szűcs László főosztályvezető
Tárgy:	
	A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2016. évi számviteli törvény szerinti beszámolója, a cégcsoport 2016. évi konszolidált beszámolója és alapszabályának módosítása
Iktatószám:	
	VAGY-/2017
Ügyintéző:	
	Czentnár Anita
Feladatot jelent:	
	Dr. Mészáros József igazgatóság elnöke részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés, Pénzügyi Bizottság, Ügyrendi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.05.18
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	Határozati javaslat 1. Éves beszámoló
	Határozati javaslat 2. Konszolidált éves beszámoló
	Határozati javaslat 3. Egységes szerkezetbe foglalt alapszabály-tervezet
	Előterjesztés 1. Üzleti jelentés
	Előterjesztés 2. Könyvvizsgálói jelentés
	Előterjesztés 3. Felügyelőbizottság határozata
	Előterjesztés 4. Konszolidált üzleti jelentés
	Előterjesztés 5. Könyvvizsgálói jelentés.pdf
	Előterjesztés 6. Felügyelőbizottság határozata
	Előterjesztés 7. Felügyelőbizottság határozatai

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 41/2000 (III.09.) Kh. határozatával úgy döntött, hogy létrehozza a Debreceni Vagyonkezelő Rt.-t azzal a szándékkal, hogy egy olyan holdingszervezet jöjjön létre, amely a korábban a város kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságok vonatkozásában gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A Társaság 2006. július 1-jétől zártkörűen működő részvénytársaságként működik.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. elkészítette a 2016. évi gazdálkodásáról a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Számviteli törvény) szerinti éves beszámolóját és az általa irányított cécsoport konszolidált éves beszámolóját.

I. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2016. éves beszámolója

Eredmény

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. **üzemi eredménye** -0,6 M Ft (veszteség). Ez megközelíti a holdingközpont alakításakor kitűzött azon célját, hogy üzemi működését a tagvállalatoknak nyújtott üzletviteli tanácsadás díjából fedezze, „0”-hoz közeli üzemi eredménnyel. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 257 M Ft árbevételeből 209 M Ft az üzletviteli tanácsadás tagvállalatoktól származó bevétele, a további bevételek bérbeadásból (optikai hálózat, reptéri bekötő út, földterület a Déli Iparterületen) és szolgáltatás közvetítésből (biztosítás, közüzem, telefon) származtak. A holding formában való működés többletteljesítményének a tagvállalatok üzemi, pénzügyi eredményében kell jelentkeznie, mely alapján a nyereséges tagvállalatok osztalékot fizetnek, mely a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. pénzügyi eredményében jelenik meg.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. **pénzügyi eredménye és adózás előtti eredménye** is egyaránt -112 M Ft (veszteség). Ennek okai:

- A számviteli törvény módosítása miatt a leányvállalatok 2016. évi eredménye után fizetendő osztalékát, mivel ezekről az osztalékokról a mérlegzárás 2017. február 28-ai időpontját követően született döntés, csak a következő, 2017. évben számolhatók el a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. pénzügyi eredményében:

➤ Cívis Ház Zrt.	597 M Ft
➤ DV Parking Kft.	232 M Ft
➤ Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	56 M Ft
➤ DV Info Kft.	13 M Ft
➤ Aqua-Nova Hargita Kft.	8 M Ft
➤ A.K.S.D. Kft.	263 M Ft
Összesen:	1.169 M Ft

(A 2016. évi beszámolóban megjelenő 7 M Ft osztalék bevétel az Aqua-Nova Hargita Kft. által a 2015. évi eredménye után megfizetett osztalék összege.)

- A részesedések értékvesztéseként 69 M Ft pénzügyi veszteséget számolt el a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mely az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-nél 2016. évben történt tőkeemelés leírása miatt keletkezett, az értékvesztés elszámolásának oka az AIRPORT-DEBRECEN Kft. veszteséges működése.
- 2016. évben jött létre a Főnix Irodaház Kft. a Cívis Ház Zrt.-ből kiválás útján, 937 M Ft saját tőkével. Az átalakulás során a tulajdonos Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a két

társaságban lévő részesedésnek a mozgása miatt, a számviteli politikájában foglalt eljárás alapján 27 M Ft részesedésekből származó bevételt számolt el.

- A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t 2016. évben 92 M Ft kamat terhelte, melyből 38 M Ft volt a vállalatcsoporton belüli belső finanszírozásból származó kamat.
- A pénzügyi műveletek egyéb bevételei (21 M Ft) és ráfordításai (8 M Ft) a devizában fennálló hitelek törlesztései és konverziója során elszámolt árfolyam különbözetek.

Mérleg

Az eszközök és a források 26.695 M Ft összege hasonló a 2015. évi adathoz, attól 7 M Ft-tal több.

Az Eszköz oldalon lévő legnagyobb tétel (82%) a leányvállalatokban lévő **részesedések értéke** 21.785 M Ft, amely 26 M Ft-tal több az előző évinél. A változás okai:

- A Főnix Irodaház Kft. kiválása a Cívis Ház Zrt.-ből 27 M Ft-tal növelte összességében a részesedések nyilvántartási értékét.
- A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2016-ban értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 8 db, egyenként 10 E Ft névértékű részvényét 8 települési önkormányzat részére, annak érdekében, hogy az önkormányzatok in-house szerződésekkel a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízassák a víziközmű szolgáltatásaik ellátását.
- Az Aqua-Nova Hargita Kft. részesedését minden év végén át kell értékelni a RON-HUF árfolyamnak megfelelően, ez 2016. évben 836 E Ft árfolyamveszteséggel történt.

A készletek értéke 4.634 M Ft, mely a Déli Iparterületen lévő földingatlanok beszerzési értéke, melyből 998 M Ft volt a 2016. évi szerzés összege.

A mérlegben 73% a **saját tőke** aránya. A 2016. évi 19.592 M Ft összegű saját tőke 3.072 M Ft összeggel kevesebb az előző évinél, ennek okai:

- Az eredménytartalék 1.085 M Ft-tal csökkent a 2015. évben veszteséges tagvállalatok (Debreceni Gyógyfürdő Kft., Médiacentrum Debrecen Kft.) saját tőke rendezésére 2016-ban teljesített tulajdonosi pótbefizetés miatt. 2017. évben 152 M Ft pótbefizetésre lesz szükség.
- Az eredménytartalékot 2016. évben további 890 M Ft-tal kellett csökkenteni a 2016. május 31-én az Önkormányzat részére történt osztalékfizetéshez igénybevett eredménytartalékkal. Ténylegesen ez már a 2015. évi beszámolóban megjelenő saját tőke csökkenés volt, de a számviteli törvény módosítása miatt, az új előírásoknak megfelelően átfordított mérlegben ezt a 2016. évi saját tőke csökkenésként kellett megjeleníteni.
- A mérlegben a saját tőkében 2016. évtől nem mérleg szerinti eredmény, hanem az adózott eredmény szerepel. Ennek összege -112 M Ft (veszteség), ez a 2015. évinél 1.097 M Ft-tal rosszabb eredmény, melynek oka az eredménykimutatásnál leírt számviteli törvény változása, mely alapján a leányvállalatok 2016. évi eredménye után megállapított osztalékot a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. csak 2017. évben tudja elszámolni.

A kötelezettségek összege 7.096 M Ft, mely 3.073 M Ft növekedést mutat az előző évhez képest, ennek főbb okai, a korábban leírtakból, a 2016. évi pénzmozgással járó alábbi gazdasági események:

- a Déli Iparterülethez az ingatlanvásárlások,
- a veszteséges tagvállalatok részére teljesített pótbefizetések,
- a 2016. évben teljesített osztalékfizetés a tulajdonos Önkormányzat részére.

II. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és leányvállalatai 2016. éves Összevont (Konszolidált) beszámolója

Eredmény

A vállalatcsoport konszolidációba bevont tagjainak az összeadott, a belső halmozódásoktól kiszűrt eredménykimutatásában az adózott eredmény 745 M Ft (ebből 31 E Ft a Debreceni Vízmű Zrt.-ben kisebbségi tulajdonos vidéki önkormányzatokra jutó eredmény). Ez az eredmény 222 M Ft-tal meghaladja az előző évi adózott eredményt. Az eredményjavulás üzemi eredmény szinten jelentkezett: 261 M Ft-tal javult a 2015. évihez képest. Az üzemi eredmény javulás árbevétele alapú volt: 513 M Ft-tal nőtt a bázishoz képest az értékesítés nettó árbevétele. Az üzemi ráfordítások közül jelentős változás a személyi ráfordításoknál következett be, ahol a növekedés összege 483 M Ft, mértéke 7% volt. 2016. évben a vállalatcsoport 3%-os mértékű általános béremelést hajtott végre. Emellett 21 fővel növekedett a vállalatcsoport átlagos statisztikai létszáma, ebből 12 fő a Debreceni Vízmű Zrt. létszámnövekedése a kistelepek közműszolgáltatásának az átvétele miatt.

A konszolidáció során a vállalatcsoporton belüli szolgáltatások kiszűrt árbevétele 1.197 M Ft, illetve megközelítőleg ennyi a kiszűrt anyagjellegű ráfordítások összege.

A kiszűrt eredmény összege 27 M Ft, ennyivel kevesebb a konszolidált eredmény, mint a tagvállalatok eredményeinek az összege. A konszolidált eredményből megállapítható, így összességében a konszolidált eredményt befolyásoló gazdasági események:

- a vállalatcsoporton belüli követelés engedményezés (+8 M Ft),
- korábbi csoporton belüli fejlesztési támogatások amortizációval arányosan elszámolt bevétele (-28 M Ft),
- csoporton belüli működési támogatás (-4 M Ft),
- vállalatcsoporton belül értékesített tárgyi eszköz amortizációs különbsége (+26 M Ft),
- Főnix Irodaház Kft. kiválása (-27 M Ft),
- nem egyidőben elszámolt osztalék (-2 M Ft).

A vállalatcsoport konszolidált eredményét előállító egyes tagvállalatok 2016. évi eredményét a controlling rendszerben a 2016. évi tervhez viszonyítja a holding. A vállalatcsoport 835 M Ft adózás előtti eredménye 622 M Ft-tal haladja meg a tervet. Ebből a többletből 186 M Ft a vállalatcsoport deviza hitelének a 2016. évi konverziója során elszámolt árfolyamnyereség. Ezen felül az alábbi többlet eredmények születtek a tagvállalatoknál:

- **A Cívis Ház Zrt.** terven felüli eredménye 357 M Ft. A konverzió árfolyamnyeresége e cégnél volt a legnagyobb, mert a hitel deviza részének a nagyobb összege e társaságnál volt. Ezen kívül kedvező eredménnyel járt egy – üzlethelyiségek bérleti jogviszonyával kapcsolatos – 2016. évben lezárult per. A tervezettnél alacsonyabb összegben merültek fel karbantartási költségek. A kintlévőségek kedvezőbb alakulása miatt kevesebb értékvesztést kellett elszámolni. A Zrt. tulajdonában lévő parkolók bevétele a tervet meghaladta. Jelentős kamatmegtakarítást ért el a társaság.
- **A Debreceni Vízmű Zrt.** 264 M Ft-tal teljesített a tervén felül, elsősorban a kiváló árbevételenek köszönhetően. Elsősorban az alaptevékenysége bevétele alakult kedvezően, de többletet hozott az építőipari tevékenysége és a labor szolgáltatása is. Emellett jelentős villamos energia megtakarítást ért el a társaság a hatékonyan működő gázmotorjai révén.

- A **Debreceni Gyógyfürdő Kft.** adózás előtti eredménye (vesztesége) 208 M Ft-tal kedvezőbb a tervnél, a kiemelkedő, a tervet meghaladó árbevételének köszönhetően. A Termál Hotel, a Lycium Hotel, a Mediterrán Élményfürdő, a fürdőszolgáltatás egyaránt terven felüli bevételt ért el, egyedül a strand bevétele maradt el a hűvösebb nyár miatt.
- A **Debreceni Hőszolgáltató Zrt.** eredménye 27 M Ft-tal haladta meg a tervét. Az alaptevékenysége eredményességét a központilag szabályozott hőszolgáltatási díjak, a beszállítói energia ár és a lakossági szolgáltatás központi támogatása határozza meg. A hőszolgáltatási tevékenységnek ezen külső szabályozók által meghatározott fedezete ugyan nem érte el a tervet, de ezt az elmaradást sikerült a társaságnak kompenzálnia kevesebb karbantartási költséggel, a kintlévőségek alacsonyabb összege miatt a tervezettnél alacsonyabb végrehajtási és hatósági díjjal és az említett konverziós árfolyamnyereséggel.
- A **DKV Debreceni Közlekedési Zrt.** eredménye a közszolgáltatási szerződésben rögzítetten számítandó kompenzáció révén évente 20 M Ft nagyságú saját tőke arányosan előírt nyereséget mutat. A társaság tevékenységét a kompenzáció nagysága alapján lehet megítélni. Ez az Önkormányzat által kifizetett normatív támogatás 150 M Ft önrészen felül 2.375 M Ft, amely 116 M Ft-tal kevesebb a tervnél. A legnagyobb megtakarítás az üzemanyag költségeknél jelentkezett a tervezettnél alacsonyabb árak miatt.
- A **DV Parking Kft.** eredménytöbblete 74 M Ft. A parkolási árbevétele 120 M Ft-tal haladta meg a tervezettet, ebből arányosan részesednek a parkolók tulajdonosai: az Önkormányzat és a Cívis Ház Zrt.
- A **Médiacentrum Debrecen Kft.** nem teljesítette a kitűzött eredménytervét, attól 20 M Ft-tal elmaradt. Elsősorban a rádió reklám bevételek maradtak a terv alatt és a támogatások elszámolása tevődött át a következő évre.
- A **DV Info Kft.** eredmény többlete 14 M Ft. Magasabb volt a tervezettnél a vállalatcsoporton belüli árbevétele, elsősorban az integrált értékesítési rendszerében lévő több fogyasztó miatt. Az értékcsökkenési leírása a terv alatt maradt, a tervezettnél későbbi beszerzések miatt.

Mérleg

A vállalatcsoport konszolidált mérlegfőösszege 87.390 M Ft, ez 2.033 M Ft-tal csökkent az előző év záró állományához képest. Eszköz oldalon a csökkenés oka a tárgyi eszközöknél jelentkezik, melyeknél 2.431 M Ft csökkenés mutatkozik. A csökkenés oka, hogy a vállalatcsoport 2016. évi beruházásai nem érték el az értékcsökkenési leírás 4.012 M Ft összegét. A tárgyi eszközök értékét a Tüzér utca 4. alatti telek ingatlanforgalmi értékbecsléssel alátámasztott 637 M Ft értékhelyesbítése növelte.

A konszolidált mérlegben a készletek értékét az előző évhez képest a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. beszámolójánál is leírt telekvásárlás növelte közel 1 Mrd Ft-tal.

A konszolidált mérlegben a DKV Debreceni Közlekedési Zrt. bevétellel nem fedezett indokolt költségeinek 2015. évi, Önkormányzat által elfogadott kompenzációs igénye 2.231 M Ft összegben a követelések között található. A közlekedési vállalatnak 2016. évre benyújtott kompenzációs igénye 2.375 M Ft, mely a bevételek aktív időbeli elhatárolásai között szerepel.

A vállalatcsoport eszközei 25%-os mértékben saját tőke forrásúak (21.647 M Ft).

A beruházási támogatásokból, visszafizetési kötelezettség nélküli külső forrásokból megvalósuló eszközberuházások forrásai a mérlegben a passzív időbeli elhatárolásokon belül a halasztott bevételek

között jelennek meg. Ennek az összege rendkívül magas: 25.372 M Ft, összege az eszköz amortizációjával arányosan csökken.

A vállalatcsoport kötelezettségeinek 2016. december 31-ei konszolidált összege 40.016 M Ft, az előző évhez képest alacsony a növekedése: 11 M Ft. A vállalatcsoport hitelállománya 2016. december 31-én 12.753 M Ft, ez 359 M Ft-tal több a 2015. évi záró állománynál. A vállalatcsoport OTP Bank Nyrt.-nél fennálló, 34.540.506 EUR deviza cash-pool hitelét 2016. szeptember 21-én forintra konvertálta, ugyanígy a KDB Bank Zrt.-nél lévő 864.486 EUR hitelt is forintra váltotta, így a záró állományban lévő hitel teljes egészében forintban van, megszűnt a vállalatcsoportnál a hitel árfolyamkockázata. A kedvező árfolyamnál megtörtént konverzió során az eredmény javára elszámolt árfolyamnyereség 186 M Ft volt.

Az előterjesztés mellékletét képezik az éves beszámolóhoz és a konszolidált éves beszámolóhoz kapcsolódó üzleti jelentések, könyvvizsgálói jelentések és felügyelőbizottsági döntések.

III. Alapszabály módosítása

DMJV Önkormányzata 98/2015. (V. 28.) határozatával döntött arról, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. könyvvizsgálójának 2015. június 1-től 2017. június 30-ig terjedő határozott időtartamra megválasztja az EAST-AUDIT Igazságügyi Adó-, Járulék-, és Könyvszakértő, Tanácsadó Zrt-t, a könyvvizsgálatért személyében felelősként pedig Tóth Kálmán Tibor könyvvizsgálót. A megbíztatás lejártára tekintettel szükséges dönteni a könyvvizsgáló megválasztásáról és az alapszabály ennek megfelelő módosításáról. A köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 4. § (1) bekezdése kimondja, hogy a könyvvizsgáló személyére az ügyvezetés a felügyelőbizottság egyetértésével tesz javaslatot a társaság legfőbb szervének.

Az alapszabály módosítása a könyvvizsgáló újbóli megválasztásán túl a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. rövidített cégnév használatát és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény módosításának megfelelő változtatásokat tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a Gazdálkodási Főosztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2013. évi V. törvény 3:102. § (1) bekezdése, 3:109. § (2) és (4) bekezdése, 3:129. § (2) bekezdése, 3:130. § (1)-(2) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ jóváhagyja a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (székhely: 4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 5. sz. iroda, Cg.: 09-10-000327, képviseli: Dr. Mészáros József igazgatóság elnöke, a továbbiakban: Társaság) 2016. évi számviteli törvény szerinti éves beszámolóját az 1. melléklet szerint 26.695.242,- eFt mérlegfőösszeggel, mínusz 112.304,- eFt adózott eredménnyel azzal hogy az adózott eredményt az eredménytartalék terhére számolja el a Társaság.

2./ Jóváhagyja a Társaság 2016. évi számviteli törvény szerinti konszolidált éves beszámolóját 2. melléklet szerint 87.390.347,- eFt mérlegfőösszeggel és 745.456,- eFt korrigált adózott eredménnyel.

3./ Felkéri a Társaság Igazgatóságának elnökét, hogy a Társaság éves és konszolidált éves beszámolójával kapcsolatos közzétételi és letétbe helyezési kötelezettségének tegyen eleget.

Határidő: az éves beszámoló tekintetében: 2017. május 31.
a konszolidált éves beszámoló tekintetében: 2017. június 30.

Felelős: a Társaság Igazgatóságának elnöke

4./ A Társaság állandó könyvvizsgálójának 2017. július 1-től 2019. szeptember 30-ig terjedő határozott időtartamra megválasztja az EAST-AUDIT Igazságügyi Adó-, Járulék-, és Könyvszakértő, Tanácsadó Zrt-t (4025 Debrecen, Széchenyi u. 15., Cg.: 09-10-000331, kamarai tagsági szám: 1216), a könyvvizsgálatért személyében felelős tagként Tóth Kálmán Tibor könyvvizsgálót (a.n.: Nagy Veronika, lakcíme: 4024 Debrecen, Teleki u. 22. I. em. 3., könyvvizsgálói engedély száma: 002742), díjazását az éves beszámoló könyvvizsgálatáért 250.000 Ft/hó+ÁFA, az összevont (konszolidált) beszámoló könyvvizsgálatáért 700.000 Ft/év+ÁFA összegben állapítja meg.

5./ Felkéri a Társaság Igazgatóságának elnökét, hogy a 4. pontban foglaltaknak megfelelően a könyvvizsgálóval a megbízási szerződést kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: a Társaság Igazgatóságának elnöke

6./ Elfogadja a Társaság módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabályát a 3. sz. melléklet szerint.

7./ Felhatalmazza a polgármestert a 6./ pont szerinti egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály, valamint a szükséges egyéb nyilatkozatok aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel!

Debrecen, 2017. május 18.

Szűcs László
a Gazdálkodási Főosztály vezetője