

1	1	9	9	5	3	4	0	-	7	0	2	2	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2017.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	3	2	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése

Debreceni Vagyongkezelő Zrt.

A vállalkozás címe

4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 5. sz. iroda

2017.

Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2018. május 31.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

1 1 9 9 5 3 4 0 - 7 0 2 2 - 1 1 4 - 0 9

Statistikai számjel

0 9 - 1 0 - 0 0 0 3 2 7

Cégjegyzék száma

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2017.12.31.

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)
(Sztv. 1. sz. melléklete szerinti "A" változat)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2017.12.31.
a	b	c	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	21 981 382	0	23 126 823
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. 9.)	0	0	0
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok			
06.	4. Szellemi termékek			
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. 17.)	194 604	0	1 341 537
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	170 230		1 317 628
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 701		7 133
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	16 673		16 776
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. 28.)	21 786 778	0	21 785 286
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	20 008 342		20 005 966
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 777 070		1 777 070
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	5. Egyéb tartós részesedés	750		750
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	616		1 500
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29.	B. FORGÓESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53.)	4 706 810	0	4 941 957
30.	I. KÉSZLETEK (31. 36.)	4 633 514	0	3 916 578
31.	1. Anyagok			
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek			
35.	5. Áruk	4 633 514		3 916 578
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. 45.)	72 646	0	177 882
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 139		81 467
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	69 316		93 054
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	2 191		3 361
44.	7. Követelések értékelési különbözete			
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47. 52.)	0	0	0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	3. Egyéb részesedés			
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.+55.)	650	0	847 497
54.	1. Pénztár, csekkek	58		190
55.	2. Bankbetétek	592		847 307
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. 59.)	7 050	0	12 032
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	5 670		10 388
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 380		1 644
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	26 695 242	0	28 080 812

Debrecen, 2018. május 31.

Debreceni Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4025 Debrecen, Piac u. 77. II/1 (1+29+56.)
Adószám: 11995340-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000327
Szász.: 11738008-20241852

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	1	9	9	5	3	4	0	-	7	0	2	2	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2017.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	3	2	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
MÉRLEG Források (passzívák)
(Sztv. 1. sz. melléklete szerinti "A" változat)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2017.12.31.
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	19 592 494	0	20 368 504
62.	I. JEGYZETT TŐKE	16 294 125		16 294 125
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK			
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	3 410 673		3 146 269
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-112 304		928 110
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73. ... 75.)	0	0	0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	3. Egyéb céltartalék			
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92.)	7 096 172	0	7 701 732
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78. ... 81.)	0	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással			
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83. ... 91.)	4 197 843	0	6 257 846
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			1 805 492
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 645 928		2 660 705
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 551 915		1 791 649
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	2 898 329	0	1 443 886
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	2 320 375		850 226
96.	3. Vevőktől kapott előlegek			
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	5 145		22 198
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	548 382		299 858
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással			
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	24 427		271 604
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	6 576	0	10 576
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	606		
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 970		10 576
108.	3. Halasztott bevételek			
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	26 695 242	0	28 080 812

Debrecen, 2018. május 31.

Debreceni Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.
Adószám: 11995340-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000327
Szász.: 11738008-20241852
-1-

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	1	9	9	5	3	4	0	-	7	0	2	2	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2017.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	3	2	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
EREDMÉNYKIMUTATÁS
(Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2017.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	256 581		1 023 498
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	256 581	0	1 023 498
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	0	0	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	248		20 178
	Ebből : visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség	2 995		4 885
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	53 188		73 501
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	5 339		4 432
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			591 893
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	7 925		9 519
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	69 447	0	684 230
10.	Bérek	116 813		142 762
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 606		20 924
12.	Bérfelárak	35 816		36 504
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	169 235	0	200 190
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	13 285		53 926
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	5 461		265 674
	Ebből: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-599	0	-160 344
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	7 031		1 169 592
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	7 031		906 725
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	27 413		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	27 181		
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	261		65
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	21 462		
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	56 167	0	1 169 657
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	91 565		71 794
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	38 156		6 292
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	68 600		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	7 707		9 409
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	167 872	0	81 203
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-111 705	0	1 088 454
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-112 304	0	928 110
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG			
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	-112 304	0	928 110

Debrecen, 2018. május 31.

Debreceni Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.
Adószám: 11995340-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000327
Szász.: 11738008-20241852
-1-

a vállalkozás vezetője
(képviselője)



Debreceni Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2017. év

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Tartalomjegyzék

1. Általános kiegészítések	3
1.1. A vállalkozás bemutatása	3
1.1.1. Cégjogi adatok.....	3
1.1.2. Jogi környezet	5
1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet	7
1.2. A társaság tartama, részvényeinek összetétele	12
1.3. A számviteli politika fő vonásai	13
1.3.1. A befektetett eszközök	16
1.3.2. Forgóeszközök értékelése:	19
1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások	20
1.3.4. Értékvesztés elszámolása:	21
1.3.5. Saját tőke	25
1.3.6. Céltartalék képzés	25
1.3.7. Kötelezettségek értékelése	26
1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások	26
1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek.....	28
1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek	31
1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	32
1.3.12. A társasági adó számításával kapcsolatos döntések	33
1.3.13. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása	33
2. Tájékoztató rész	35
2.1. Az anyavállalat	35
2.2. A társaság kapcsolt vállalkozásai	35
2.2.1. Konszolidációba bevont leányvállalatok.....	35
2.2.2. Konszolidációba be nem vont leányvállalatok	35
2.2.3. Közös vezetésű társaság	36
2.3. Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások	36
2.4. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások.....	36
2.5. Kapcsolt vállalkozások 2017. évi beszámolóinak adatai	37
2.6. Jelentős tulajdoni részesedésű társult vállalkozások 2017. évi beszámolóinak adatai ..	38
2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései	38
2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	39
2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások.....	39
3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	40
3.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	40
3.1.1. Eszközök	40
3.1.2. Források.....	48
3.1.3. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	51
3.2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	52
3.2.1. Üzemi (üzleti) eredmény	52
3.2.2. Pénzügyi műveletek eredménye.....	54
3.2.3. A nettó módon elszámolt tételek bemutatása	55
3.2.4. Kivételes nagyságú, kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások	55
3.2.5. Támogatások	57
3.2.6. A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	57
3.2.7. Ellenőrzés	57
3.2.8. Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok:	58
4. Cash-Flow kimutatás.....	58
5. Mutatók.....	58

1. Általános kiegészítések

1.1. A vállalkozás bemutatása

1.1.1. Cégjogi adatok

<u>A társaság cégneve:</u>	Debreceeni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
<u>A társaság székhelye:</u>	4025 Debrecen, Piac utca 77. II. em. 5.
<u>A társaság alakulása :</u>	2000. március 09.
<u>Cégjegyzékszám:</u>	Cg. 09-10-000327
<u>Adószám:</u>	11995340-2-09
<u>KSH szám:</u>	11995340702211409
<u>Internetes honlap címe:</u>	www.dvrt.hu

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a 307/2016. (10.21.) számú Ig. határozatával döntött a társaság székhelyének megváltoztatásáról (4028 Debrecen, Tüzér utca 4. sz. alól a székhely áthelyezésre került a 4025 Debrecen, Piac utca 77. II. em. 5. alá), amely változtatást a társaság Alapító okirata módosítása alapján a Cégbíróság 2017. január 26-ai hatállyal bejegyezte.

A társaság tevékenységi körei:

- 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás (**főtevékenység**)
- 5814 '08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
- 5819 '08 Egyéb kiadói tevékenység
- 6399 '08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
- 6420 '08 Vagyonkezelés (holding)
- 6492 '08 Egyéb hitelnyújtás
- 6499 '08 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés
- 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6920 '08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7010 '08 Üzletvezetés
- 7021 '08 PR, kommunikáció
- 7111 '08 Építészmérnöki tevékenység
- 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység
- 7312 '08 Médiareklám
- 7711 '08 Személygépjármű kölcsönzése
- 7712 '08 Gépjárműkölcsönzés (3,5 tonna fölött)
- 7733 '08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
- 7739 '08 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
- 8211 '08 Összetett adminisztratív szolgáltatás
- 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

Az Igazgatóság összetétele:

Elnök: Dr. Mészáros József
 Tagok: Fodor András
 Kotosmann Zoltán
 Dr. Rónai György
 Szabó Ákos

A társaság önálló képviseletre jogosult képviselője, lakcíme:

Dr. Mészáros József az Igazgatóság elnöke
 4032 Debrecen Hársfavirág utca 5/5.

Gere Miklós vezérigazgató
 4551 Nyíregyháza, Naspolya utca 16.

A Felügyelő Bizottság összetétele:

Elnök: Győri Gyula
 Tagok: Balázs Ákos Péter
 Hernyák Imre
 Kőszeghy Csanád Ábel
 Dr. Mancsiczky László

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság összetételéről a 6/2016. (I.21.) számú Közgyűlési határozatával döntött a tulajdonos Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 2016. február 01-től 2021. január 31-éig terjedő időszakra. A vezérigazgató megbízatása a Közgyűlés 178/2017. (VIII.31.) számú határozata alapján 2017. augusztus 31. napjától kezdődően határozatlan időre szól.

A társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 155. §-a szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló:

EAST-AUDIT Könyvvizsgáló és Tanácsadó
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely:

4025 Debrecen, Széchenyi u. 15.

Cégjegyzékszám:

09-10-000331

Könyvvizsgáló személye:

Tóth Kálmán

Könyvvizsgálói engedély száma:

002742

Könyvviteli feladatok irányításáért felelős:

Lőrincz Levente
 4032 Debrecen Barta János u. 16.
 Regisztráció száma: 005413

1.1.2. Jogi környezet

A társaság alakulása

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

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

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

A Debreceni Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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.

Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával, 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft., a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és az AIRPORT DEBRECENI HOLDING Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság 274.400 E Ft értékű tőkeemelését 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 Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft., a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján. A Cívis Termál Kutató Kft. „v.a.” 2016. október 12-én végelszámolás útján jogutód nélkül megszűnt és törlésre került a cégjegyzékből. A Hálózatos Televíziók Zrt. „f.a.” 2016. május 25-én felszámolási eljárás útján jogutód nélkül megszűnt és törlésre került a cégjegyzékből.

A Debreceni Vagyongkezelő 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 HUNPÉP Zrt. a Kft.-ben meglévő részesedését átadta leányvállalata, a HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft. részére.

1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet

A 16,3 milliárd Ft alaptőkével rendelkező Holdingban 2017. december 31-ei időpontban a 2.2.1. pontban bemutatott gazdasági társaságok tömörülnek. A holding szervezeti formában történő működés célja továbbra is az, hogy erőteljesen érvényesüljön a tulajdonos érdeke, hatékonyabb legyen a társaságok működése, érvényre jussanak a közös működésből fakadó előnyök.

A cégcsoport stratégiájának 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 egészséges környezeti feltételek, a fejlesztési erőforrások megőrzése mellett – jelentősen és tartósan javuljanak. A vállalatcsoport

gazdálkodására a költségtakarékosság a jellemző, amely optimális és célszerű erőforrás-felhasználáson túl a belső tartalékok feltárását is magában foglalja.

A Holding irányítása alá tartozó tagvállalatok a következő főbb jellemzőkkel bírnak:

- A tagvállalatok heterogén, valamint többségében nem vertikális (nem egymásra épülő) tevékenységet folytatnak.
- Az egyes tagvállalatok tevékenysége döntően koncentrált, egy üzletágra korlátozódik.
- A Holding alapítása előtt az Önkormányzat tulajdonrésze minden tagvállalat esetében 100% volt, az apportálást követően megvásárolt, illetve alapított társaságok esetében már különböző a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdoni részesedése.
- A tagvállalatok telepítettsége koncentrált, földrajzi értelemben helyinek mondható.
- A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. a tagvállalati kör kialakítása és változtatása során a tulajdonos Önkormányzat stratégiai célkitűzéseivel összehangoltan, a hatékony és eredményes működtetés feltételeinek megteremtésére törekszik, részesedéseinek megtartása közép és hosszútávon jellemzően az eredményes működéshez kötött.

A célcsoportnak 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.

A távhőszolgáltatás ÁFA kulcsa 2010. január 15-étől 18%-ról 5%-ra mérséklődött.

A távhőfelhasználás szociális támogatási rendszere 2011. szeptember 1-től 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.

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).

Rezsicsökkentés

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

Közművagyon átadás

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.

Vagyongkezelési szerződés

A Debreceni Vízmű Zrt. vagyonából kikerült, a város tulajdonába térítésmentesen átadott víziközművek üzemeltetésére Vagyongkezelő Szerződést kötött Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Debreceni Vízmű Zrt. 2013. november 1-től hatályosan.

A Debreceni Vízmű Zrt. a MEKH-nek benyújtotta a vagyongkezelési szerződést és a hozzá kapcsolódó dokumentációt, melyet a hivatal 2013. október 14-ei dátummal jóváhagyott. A szerződés megteremti annak lehetőségét, hogy a Debreceni Vízmű Zrt. továbbra is a gondos gazda felelősségével és korlátozott tulajdonosi jogaival szakszerűen üzemeltesse a vízi közműveket, gondoskodjon arról, hogy a szolgáltatás minősége megfeleljen a követelményeknek, megőrizze a vagyontárgyak működőképességét és műszaki színvonalát az eszközök amortizációjából finanszírozott felújítással, rekonstrukcióval, az elhasználódott eszközök pótlásával.

ISPA projekt keretében létrejött eszközök üzemeltetése

Debrecen és térsége szennyvíz-elvezetésének és szennyvíz-tisztításának fejlesztése érdekében Debrecen város négy környező településsel indított, ISPA EU Előcsatlakozási Alapból támogatott projekt általános célja volt Debrecen és agglomerációjának felszíni és felszín alatti vízforrásainak védelme a csatornahálózat bővítésén és a szennyvíztelep hatékonyságának növelésén keresztül.

Az ISPA projekt során létrejött, a DMJV Önkormányzat tulajdonában lévő víziközmű vagyon üzemeltetését a tulajdonos üzemeltetési szerződés keretében átadta a Debreceni Vízmű Zrt. részére. Az üzemeltető az e vagyoni körbe tartozó vízközmű rendszerek működtetésével gondoskodik a szennyvízelvezetési szolgáltatás folyamatos teljesítéséről (a településen keletkező szennyvizek szennyvízelvezető művel történő elvezetéséről és a szennyvíztisztító telepen történő tisztításáról). Az üzemeltetett eszközök bekerülési értéke összesen 22.317,1 M Ft volt.

Térségi települések üzemeltetési és vagyongkezelési szerződései

2015. április 1-től jelentős változás következett be a Debreceni Vízmű Zrt. működési területén. 22 település ivóvíz-szolgáltatásának átvételére került sor 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 településekkel az üzemeltetési vagy a vagyongkezelési szerződések megkötésre kerültek, melyeket a MEKH engedélyezett:

- közműves ivóvízellátás vonatkozásában 20 településsel bérleti-üzemeltetési szerződés jött létre, 2 település (Monostorpályi és Szentpéterszeg) esetében pedig vagyongkezelési szerződés,
- közműves szennyvízelvezetés- és tisztítás tekintetében 4 településsel (Ebes, Hajdúsámson, Mikepércs és Sáránd) bérleti-üzemeltetési szerződés jött létre.

Az újonnan átvett települések közül 2015. november 1-től a Debreceni Vízmű Zrt. látja el Pocsaj-Esztár szennyvízelvezetés és tisztítás, valamint Monostorpályi, illetve Hajdúbagos szennyvízelvezetés szolgáltatási tevékenységét is. Ezen településekkel bérleti-üzemeltetési szerződést kötöttek.

A Debreceni Vízmű Zrt. szolgáltatási területe 2017. január 1-jétől további víziközmű-rendszerekkel bővül, melyek az alábbiak:

- Derecske: ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Hajdúszovát: ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Hosszúpályi (és Hosszúpályi-Sóstó): ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Létavértes (és Létavértes-Cserekert): ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Konyár: ivóvíz szolgáltatás,
- Kokad: ivóvíz szolgáltatás,
- Kismarja: ivóvíz szolgáltatás,
- Tépe: ivóvíz szolgáltatás.

A fenti 8 település 2016. december 31-i időponttal felmondta a közüzemi víz- és csatornaszolgáltatási szerződését a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt.-vel és jelezte szerződés aláírási szándékát a közüzemi víz- és csatornaszolgáltatás ellátására vonatkozóan a Debreceni Vízmű Zrt.-vel. Az üzemeltetési szerződések aláírására 2016. augusztus 22-én került sor.

A Debreceni Vízmű Zrt. az aláírt szerződéseket a szükséges dokumentációval együtt benyújtotta a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal részére engedélyezésre 2016. szeptember 6-án, mivel a víziközmű törvény változása miatt a társaságnak működési engedéllyel kellett rendelkeznie 2017. január 1-e előtt. A társaság 2016. december 21-én megkapta a működési engedélyeket a 8 település 14 víziközmű rendszerére.

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 bérházakat és a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő bérbe adott helyiségeket. A rendelet nagy beruházási és karbantartási terhet ró a Zrt.-re.

1.2. A társaság tartama, részvényeinek összetétele

A társaság határozatlan időre alakult, a cégbejegyzés napjával, 2000. május 3-ával kezdődően. A társaság az Alapító Okirat cégbírósághoz történő benyújtásától előbbi időpontig előtársaságként működött.

A társaság alaptőkéje: 16.294.125 E Ft, amely 20.000 E Ft készpénzből és 16.274.125 E Ft nem pénzbeli betétből áll.

A társaság alaptőkéje névre szóló törzsrészvényekből áll. A névre szóló részvények bemutatóra szóló részvényekké nem alakíthatóak át.

A részvénytársaság alaptőkéje az alábbi részvényekből tevődik össze:

- 200 db, egyenként 100 E Ft névre szóló törzsrészvény (az alapításkor kibocsátott törzsrészvények sorszámozása A-001-től A-200-ig terjed).
- 16 db, egyenként 1.000.000 E Ft névre szóló törzsrészvény (az alaptőke felemelésekor kibocsátott törzsrészvények sorszámozása B-001-től B-016-ig terjed).
- 1 db 274.125 E Ft névre szóló törzsrészvény (az alaptőke felemelésekor kibocsátott törzsrészvény sorszáma:C-001).

Az alapítók rögzítették, hogy az alaptőke összegéből 20.000 E Ft-ot a társaság elkülönített bankszámlája javára a részvénytársaság alapításakor megfizettek, így azt a társaság rendelkezésére bocsátották.

Az alapítókat a fent meghatározott részvények az alábbiak szerint illették meg:

DMJV Önkormányzat:	199 db	A-001-A-199	részvény:	19.900 E Ft
	16 db	B-001-B-016	részvény:	16.000.000 E Ft
	1 db	C-001	részvény:	274.125 E Ft
DEHUSZ Kht:	1 db	A-200	részvény:	100 E Ft

DMJV Önkormányzata a 2006. november 06-án kelt adás-vételi szerződés alapján megvásárolta a DEHUSZ Kht. tulajdonában álló részvényt, ezzel 100%-ban a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosává vált.

Az egyszemélyi tulajdonost megillető részvények részletezése:

DMJV Önkormányzat:	199 db	A-001-A-199	részvény:	19.900 E Ft
	1 db	A-200	részvény:	100 E Ft
	16 db	B-001-B-016	részvény:	16.000.000 E Ft
	1 db	C-001	részvény:	274.125 E Ft

1.3. A számviteli politika fő vonásai

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. által kiadott 4/VI/U/2017. számú Vezérigazgatói utasítás módosítással egységes szerkezetbe foglalt melléklete tartalmazza a vállalatcsoport egységes, a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban lévő Számviteli politikáját. E Számviteli politika tartalmazza azon kérdésekben hozott döntéseket, melyekben a törvény választási lehetőséget biztosít a gazdálkodók számára. A vállalatcsoport valamennyi tagja saját számviteli politikáját ennek figyelembevételével alakította ki. A tagvállalati sajátosságok, vezetői információs rendszer és igények figyelembe vételével, a tagvállalatok vezetői saját hatáskörükben tovább részletezhetik a csoport szintű szabályozást - a vállalatcsoport számviteli politikájában rögzített előírások, értékelési elvek megtartásával. A társaság a számviteli politikája stabilitásával kívánja biztosítani az egyes üzleti évek összehasonlíthatóságát. A társaság a számviteli törvényben megfogalmazott alapelvektől nem tér el. A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai a következők:

<i>Beszámoló formája:</i>	éves beszámoló
<i>Könyvvizetés módja:</i>	kettős
<i>Mérleg:</i>	Sztv. 1.sz. melléklete szerinti „A” változat
<i>Eredménykimutatás:</i>	Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással készített Eredménykimutatás
<i>Mérleg fordulónapja:</i>	december 31.
<i>Mérlegkészítés időpontja:</i>	február 28. a részesedések értékelésének kivételével: A részesedések értékelésének alapinformációit a részesedéssel érintett társaságok tárgyévi beszámolóinak adatai biztosítják. Ennek megfelelően a részesedések értékelése több lépcsőben történik. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai a saját részesedéseik értékelését a tárgyévet követő év március 14-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtják végre. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. az értékelést a tárgyévet követő év március 31-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtja végre. Azon részesedések értékelését, amely részesedéssel érintett társaságok beszámolóit az előző időpontokig nem állnak rendelkezésre, a rendelkezésre álló, előző évi beszámolók adatai alapján végzik el.

A pénzeszközöket érintő gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a pénzmozgással egyidejűleg, illetve a pénzügyi értesítés megérkezésekor kell a könyvekben rögzíteni, illetve kimutatni.

A beérkező és kimenő számlák vevő-szállító főkönyvre való könyvelésének a számlán szereplő Ptk. szerinti teljesítés időpontjának megfelelő időszakban kell megtörténnie évközből és a beszámoló készítés időszakában is (áthúzódó hatású számlák). A kimenő számlákon a Ptk. szerinti teljesítési időpontot is külön fel kell tüntetni.

Abban az esetben, ha a számla több szolgáltatási, ebből következően több teljesítési időpontot is tartalmaz, akkor a számlán szereplő végső szolgáltatási időpontot kell a PTK szerinti teljesítési időpontként figyelembe venni. Abban az esetben, ha a számlán többféle szolgáltatás kerül kiszámlázásra, eltérő teljesítési időpont feltüntetéssel, akkor a főszolgáltatás végső időpontját kell a PTK szerinti teljesítési időpontként figyelembe venni a vevő-szállító főkönyvre való könyvelés során.

Az egyéb gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a gazdasági művelet, esemény megtörténte után, de legalább havonta, a tárgyhónapot követő hónap 20-áig (ha az nem munkanap, akkor a 20-át követő első munkanapig) kell a könyvekben rögzíteni és az ezzel kapcsolatos számviteli, illetve egyéb jellegű elszámolásokat elvégezni.

Az eszköz bekerülési értéke:

A társaság a számviteli törvényben előírt értékelést alkalmazza: az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege. A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat (a beszerzéskor fizetett fogyasztási adót, jövedéki adót), a vámterheket foglalja magában.

A bekerülési (beszerzési) érték részét képezi:

- az eszköz beszerzéséhez, előállításához közvetlenül kapcsolódóan igénybe vett hitel, kölcsön:
 - felvétele előtt fizetett – a hitel, a kölcsön feltételként előírt – bankgarancia díja,
 - szerződésben meghatározott, a hitel igénybevétele miatt fizetett kezelési díj, folyósítási – jutalék, a hitel igénybevételeig felszámított rendelkezésre tartási jutalék,
 - szerződés közjegyzői hitelesítésének díja,
 - felvétele után az eszköz üzembe helyezéséig, raktárba történő beszállításig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) kamat. Azon tagvállalatok, amelyek beruházásaikhoz a vállalatcsoportban működő Cash-pool rendszerből szereznek forrást, vagyis a beruházási ráfordításaiknak kifizetése és a beruházások aktiválása között időszakban részben vagy végig negatív Cash-pool egyenlegben állnak és a beruházásukhoz más külső forrást nem kaptak, azoknak a Cash-pool kötelezettségük után fizetendő kamatot fel kell osztaniuk a beruházásokra és a nem beruházásokra eső részre. Felosztási elv, hogy előbb a beruházások összegét kell a Cash-poolból finanszírozni, csak a beruházási ráfordításokat meghaladó negatív Cash-pool egyenleg kamata eshet a nem beruházásokra. A felosztásnak napra lebontottnak kell lennie, a Cash-pool kölcsönösszegeket belső- és pénzügyi valamint Ft és devizanemenként kell rögzíteni a kapcsolódó kamatlábakkal együtt. Az egyes beruházási ráfordításokra eső kamat összegét a kamatok napi átlagával kell meghatározni.

Ha a tagvállalat beruházáshoz Cash-pool-on kívüli külső forrásból (a beruházási ráfordítás kifizetését megelőzően) előfinanszírozásban részesül, akkor a beruházási ráfordítás előfinanszírozott összegére és időszakára nem lehet Cash-pool kamatot számítani.

Ha egy beruházáshoz olyan utólagos finanszírozású külső forrást kap a tagvállalat, amelynél a külső forrást elszámoláshoz kötik, a beruházás teljes összegére beruházási alszámlát kell elkülöníteni.

- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) – biztosítási díj;
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett – devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyam különbözete (függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség, vagy veszteség);
- a beruházás tervezés, a beruházás előkészítés, a beruházás lebonyolítás, az új technológia elsajátítás (a betanítás) díjai, közvetlen költségei.
- földgáz, villamos energia, ivóvíz beszerzése esetén a földgáz egyetemes szolgáltató, a földgázkereskedő, a villamosenergia egyetemes szolgáltató, a villamosenergia-kereskedő, az ivóvíz-szolgáltató által a földgáz, a villamos energia, az ivóvíz végfelhasználónak (fogyasztónak) történő értékesítésről kiállított számlában szereplő, külön jogszabály szerint kötelezően felszámított díjak, tételek,
- A bekerülési érték részét képezi az eszköz beszerzéséhez szorosan kapcsolódó:
 - illeték [vagyonyszerzés (ajándék, öröklés, adásvétel, csere után járó) illetéke],
 - az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó,
 - a jogszabályon alapuló hatósági igazgatási, szolgáltatási díj,
 - az egyéb hatósági igazgatási, szolgáltatási eljárási díj (környezetvédelmi termékdíj, szakértői díj),
 - a vásárolt vételi opció díja.
- A továbbértékesítési céllal vásárolt, készletek között nyilvántartásba vett földterületek, építési telkek bekerülési (beszerzési) értékének részét képezik különösen:
 - a vételár;
 - az illetékek (tulajdonszerzési, fellebbezési, stb.);
 - a földhivatali igazgatási eljárási és szolgáltatási díjak;
 - a Takarnet szolgáltatási díjak;
 - az egyéb rendszerhasználati díjak (pl.: EÉR);
 - a hatástanulmányok költségei (környezetvédelmi, közlekedési, stb.);
 - a bontás, bozót-irtás, lőszermentesítés és egyéb területrendezési díjak;
 - a közmű kialakítással kapcsolatos tervezési és hatósági díjak.

Egy értékesített földterület minősítését, hogy az építési teleknek minősül-e, minden esetben az eladó teszi meg a földterület eladáskori állapota (építésügyi szabályoknak megfelelő kialakítás, közúti megközelíthetőség, mérete) figyelembe vételével – függetlenül attól, hogy a vevő a megvásárolt földterületet, hogyan kívánja rendezni.

Az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értékét módosítja az a felek között utólag elszámolt szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték alapján számított különbözet, amellyel a társasági adóról és az osztalék adóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 18. §-a alapján a beszerzőnek a beszerzésre tekintettel a társasági adó alapját módosítani kellene, amennyiben a különbözetet a könyvviteli elszámolásában a bekerülési érték módosításaként nem szerepeltetné.

A társaság – a számviteli politikában rögzített döntés alapján – a pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan nem alkalmazza a valós értéken történő értékelés módszerét.

Az egyes eszközcsoportok bekerülési értékére vonatkozó részletes szabályokat a számviteli törvény előírásait átvevő számviteli politikánk tartalmazza.

1.3.1. A befektetett eszközök

Ezen eszközcsoport a vállalkozási tevékenységet tartósan, 1 éven túl szolgálja.

A társaság az értékhelyesbítés eszközét nem alkalmazta a tárgyévben.

Az immateriális javaknak, a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értékét azokra az évekre kell felosztani, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogják (az értékcsökkenés elszámolása).

A hasznos élettartam az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a társaság időarányosan az eredmény terhére elszámolja: az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a társaság a várható fizikai elhasználódás (műszakok száma, tevékenységre jellemző körülmények, az eszköz fizikai jellemzői), erkölcsi avulás (technológiai változások, termékek iránti kereslet), az eszköz használatával kapcsolatos jogi és egyéb korlátozó tényezők figyelembe vételével várhatóan használni fogja.

A maradványérték a rendeltetésszerű használatbavétel, az üzembehelyezés időpontjában – a rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettartam függvényében – az eszköz meghatározott, a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható értéke. Az eszközök értékcsökkenési leírásának megtervezésekor megállapítandó maradványérték akkor lehet nulla, ha annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős. Nem jelentős a maradványérték, ha összege:

az 500 E Ft-ot nem haladja meg
vagy

ha az 500 E Ft-ot meghaladja, de nem éri el a beszerzési érték 10%-át.

Az értékcsökkenés elszámolása bruttó értékre vetítve, lineáris, napi elszámolási módon az eszköz várható használati idejére történik az aktiválás napjától a használatból történő kivonás napjáig. A leírást az aktiválás napjával, vagy az aktiválást napját követő nappal kezdődően a teljes leíródás napjával, vagy, ha az korábbi, akkor a használatból történő kivonás napjával bezárólag kell megtenni. Az elszámolás kezdő napjának meghatározásakor a társaság által használt könyvviteli program lehetőségéhez kell igazodni. A beruházások aktiválása időpontjának meghatározása során azt az alapelvet kell követni, hogy abban az időpontban kell aktiválni a beruházásokat, amikor azokat ténylegesen használatba veszik. A beruházások aktiválási/használatba vételi időpontja nem lehet korábbi, mint az utolsó szakhatósági engedély megszerzésének időpontja. Az építési jellegű beruházások esetén ez az időpont megelőzheti az építési hatóság használatba vételi engedélye megszerzésének időpontját.

A mérlegben a befektetett eszközök a számviteli törvény és az értékelési szabályzat előírásai alapján számított beszerzési érték, illetve az elszámolt, halmozott értékcsökkenés figyelembe vételével nettó értékben szerepelnek.

Az immateriális javak értékelése, használati idejük:

- 50.000 Ft egyedi beszerzési érték alatt: használatbavételkor egy összegben
- Vagyoni értékű jogok: 6 év alatti leírás, szükség szerint terven felüli leírásuk lehetséges
- Üzleti vagy cégérték: 5 év alatti leírás
- Szellemi termékek: 3 év alatti leírás, szükség szerint terven felüli leírásuk is lehetséges
- Kísérleti fejlesztés aktivált értéke: 2 év alatti leírás, szükség szerint terven felüli leírásuk is lehetséges
- Az Sztv. 25. § (3) bekezdése szerinti alapítás-átszervezés aktivált értéke: 5 év
(Az alapítás-átszervezés ráfordításait a tagvállalat egyedi döntése szerint aktiválhatja).

A tárgyi eszközök értékelése, használati idejük:

- 50.000 Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: használatbavételkor egy összegben
- 50.000-200.000 Ft közötti egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: 2 év

Éves leírási kulcsok a várható használati időnek megfelelően:

(azoknál az eszközöknél, amelyek több csoportba is besorolhatóak, a magasabb leírási kulcsot kell alkalmazni.)

- **Épületek:**

Hosszú élettartamú szerkezetből:	2%
Közepes élettartamú szerkezetből:	3%
Rövid élettartamú szerkezetből:	6%
Szálláshely szolgáltatás, vendéglátási célra hasznosított hosszú, vagy közepes élettartamú szerkezetből:	3%
Minden bérbe adott épület a szerkezet élettartamának megfelelő általános kulccsal.	

(Az épületgépészet körébe tartozó, továbbá az épületbe beépített technológiai gépek és berendezések, az ezeket kiszolgáló vezetékek leírását az épülettől függetlenül, a gépeknél, illetve vezetékeknél megadott használati időre kell megállapítani.)

- **Építmények:**

Adatátviteli hálózatok, jelzőkábelek:	4%
Minden bérbe adott építmény:	5%
Minden egyéb építmény:	2%

- **Gépek, berendezések, felszerelések, járművek:**

33%:

- A HR 8471, 8530, 8537 vtsz.-okból az irányítástechnikai és általános rendeltetésű számítástechnikai gépek, berendezések.
- A HR 8469, 8470, 8472, 9009 vtsz.-ok, valamint a HR 8443 5100 00 vtsz.-alszám (irodai berendezések).

20%:

- A HR 8701 vtsz.-ból a járművek, valamint a HR 8702-8705, 8710, 8711 vtsz.-ok (kivéve trolibusz).

14,5%:

- Minden egyéb fel nem sorolt gép, berendezés, felszerelés, jármű.

Ha a társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél, immateriális javaknál az elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor figyelembe vett körülményekben lényeges változás következett be, akkor a terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatható. Ilyen változás a tárgyévben nem történt.

Amennyiben a társaság bizonyos tárgyi eszközöket, immateriális javakat egy meghatározott időtartamú bérleti szerződés teljesítéséhez szerez be, akkor az eszközöket a szerződés időtartama alatt kell leírni.

Koncessziós jog, illetve vagyongazdálkodási jog térítés ellenében történő megszerzése esetén, a jogok leírási kulcsát a koncessziós, illetve, vagyongazdálkodási szerződések időtartama alapján kell meghatározni.

Olyan átalakulás, egyesülés, szétválás esetén, amelynek következtében az immateriális javak és a tárgyi eszközök vagyonszerű szerinti nettó értéke képezi az átalakult, egyesült, szétvált

társaság eszközeinek nyitó bruttó értékét (pl. kiválás), abban az esetben az értékcsökkenési leírási kulcsokat úgy kell megváltoztatni, hogy az átalakulás, egyesülés, szétválás előtt meghatározott leírási időszak (élettartam) ne változzon.

A számviteli törvény lehetőséget nyújt arra, hogy az évenként elszámolandó értékcsökkenés összegének évek közötti felosztásánál figyelembe vegye a vállalkozás az adott eszköz használatával elért bevételt terhelő egyéb, az eszköz beszerzésével összefüggő, de bekerülési értéknek nem minősülő ráfordításokat, az eszköz folyamatos használatával kapcsolatos karbantartási költségeket az egyedi eszköznek – az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények alapján számított – várható hasznos élettartamán belül, amennyiben az összemérés elvének érvényesülése azt indokolja. A társaság úgy ítéli meg, hogy az összemérés elvét e módszer alkalmazása nélkül is biztosítani tudja, ezért az elszámolandó értékcsökkenések megállapításakor ezen ráfordításokat nem veszi figyelembe.

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

- a.)** az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ide értve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke.
Tartósan magasabb az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ide értve a beruházást is) könyv szerinti értéke a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyv szerinti érték 20%-át és legalább 2.000 E Ft-ot;
- b.)** az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- c.)** a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- d.)** a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz.

Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült vagy hiányzik, azt az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül – a terven felüli értékcsökkenés elszámolása után – ki kell vezetni.

Az Egyéb ráfordítások között elkülönítetten kell kimutatni az immateriális javak, a tárgyi eszközök elszámolt terven felüli értékcsökkenésének összegét.

Amennyiben a terven felüli értékcsökkenési leírások miatt az eszközök könyvszerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni, - a megbízható és valós összkép érdekében – az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe vételével meghatározott nettó értékére az egyéb bevételekkel szemben vissza kell értékelni (visszaírás).

Ha az üzleti év mérleg-fordulónapján az egyedi eszköz piaci értéke jelentősen meghaladja a könyvszerinti értékét, immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe vételével meghatározott nettó értékét, akkor a különbözet összegével csökkenteni kell az elszámolt terven felüli értékcsökkenés összegét és az egyéb bevételekkel szemben növelni kell az adott eszköz könyvszerinti értékét. A különbözettel a könyvszerinti értéket az adott eszköz nyilvántartásba vételkor számításba vett értékéig, immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe vételével meghatározott nettó értékig –

kell növelni (visszaírás összege). A visszaírás összege nem lehet több, mint a korábban terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg.

1.3.2. Forgóeszközök értékelése:

Vásárolt készleteket esetében év közben értékben és mennyiségben vezetett készletanalitika mellett tényleges beszerzési áron FIFO módszerrel kell a készletértéket meghatározni.

Ha a számla vagy más bizonylat a raktárba történő beszállításig nem érkezik meg, akkor a rendelkezésre álló adatok alapján kell állományba venni. Később, amikor a számla megérkezik, a különbözetet minősíteni kell. Ha jelentős, az a beszerzési árat módosítja; ha nem, akkor egyéb bevételként vagy ráfordításként számolandó el. Jelentős a különbözet, ha összege eléri az eredetileg elszámolt bekerülési érték 10%-át, de legalább 100 E Ft-ot.

Az előző bekezdés szerinti minősítési eljárást nem kell alkalmazni a továbbértékesítési céllal vásárolt, készletek között nyilvántartásba vett földterületek, építési telkek bekerülési (beszerzési) értékének meghatározásakor.

Saját termelésű készleteknél év közben történik a készletre vétel utókalkulált tényleges közvetlen önköltségen.

A **követeléseket** a vevőkkel, adósokkal egyeztetve számlázott illetve folyósított értékben mutatjuk be.

Az óvatosság számviteli elvéből kiindulva az évvégén fennálló, a mérlegkészítésig ki nem egyenlített követelések, kétes követelések, továbbá a kölcsönként, az előlegként adott összegek miatt várható veszteségek fedezetére értékvesztést kell elszámolni akkor, ha a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján (ez a tartósság általunk megállapított kritériuma) a könyvszerinti érték és a várhatóan megtérülő összeg között jelentős összegű veszteség jellegű különbség várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független – becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása szempontjából egyaránt kell vizsgálni a le nem járt, a mérlegkészítés időpontjáig lejárt, valamint a mérleg fordulónapjáig lejárt fizetési esedékességű, ki nem egyenlített követeléseket.

A **pénzeszközöket** bankszámlakivonattal egyezően illetve a pénztárt megszámlálással értékeljük.

A valutapénztárba bekerülő valutakészletet, a devizaszámlára kerülő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni, kivéve a forintért vásárolt valutát, devizát, amelyet a fizetett összegben kell felvenni és amelynél a ténylegesen fizetett forint alapján kell a nyilvántartásba vételi árfolyamot megállapítani.

1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolásként kell a mérlegben kimutatni az üzleti év mérlegének fordulónapja előtt felmerült, elszámolt olyan összegeket, amelyek költségként, ráfordításként (ide értve a halasztott ráfordításokat is) csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el, valamint az olyan járó árbevétel, kamat- és egyéb bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el, továbbá ha a kötelezettség visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél a fizetendő kamatként elszámolt különbözetből a tárgyévet követő üzleti év(ek)et terhelő összeget.

Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a (kamatbevételekkel szemben elszámolt) névérték alatt kibocsátott, a névérték alatt vásárolt diszkont – hitelviszonyt megtestesítő, befektetett vagy forgóeszközként kimutatott – értékpapírok névértéke és kibocsátási értéke (vételára) közötti különbség adott üzleti évre, időarányosan járó összegét mindaddig, amíg ezen értékpapírokat nem értékesítik, nem váltják be, a könyvekből nem vezetik ki.

Aktív időbeli elhatárolásként kell a mérlegben kimutatni a (pénzügyi műveletek egyéb bevételeivel szemben elszámolt) befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték alatt vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapír beszerzési értéke és névértéke közötti – nyereségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. Az így elhatárolt összeget ezen értékpapír értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetése esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapír könyvszerinti értéke a beszerzési érték alá csökken.

Amennyiben a forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, tulajdoni részesedést jelentő befektetés beszerzéséhez kapcsolódóan fizetett (elszámolt), a beszerzési értékben a figyelembe nem vett bizományi díj, vásárolt vételi opció díja jelentős összegű és az az értékpapír beváltásakor, az értékpapír, a befektetés értékesítésekor várhatóan megtérül, annak összegét időbelileg el lehet határolni. A Társaság – tekintettel a gazdasági esemény ritkaságára – az időbeli elhatárolásnak ezt a lehetőségét nem használja.

Ha a kötelezettség visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél, a visszafizetendő összeget a mérlegben – jogcímének megfelelően – a kötvénykibocsátás miatti tartozások, az egyéb kötelezettségek vagy a váltótartozások között kell kimutatni a kötelezettség visszafizetésének időpontjáig, és a kiegészítő mellékletben be kell mutatni. A fizetendő kamatként elszámolt különbözetből a tárgyévet követő üzleti év(ek)et terhelő összeget az aktív időbeli elhatárolások között kell állományba venni, és időarányosan kell elszámolni.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként kell kimutatni az ellentételezés nélküli tartozásátvállalás során – a tartozásátvállalás beszámolási időszakában – a véglegesen átvállalt és pénzügyileg nem rendezett kötelezettség egyéb ráfordításként el nem számolt szerződés szerinti összegét. Az elhatárolást az átvállalt kötelezettségnek a szerződés szerinti pénzügyi rendezésekor, a teljesítésnek megfelelően kell az egyéb ráfordításokkal szemben megszüntetni.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként elszámolható a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzügyi értékre szóló – beruházáshoz (a beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz, továbbá a forgóeszközhöz kapcsolódó – hiteltartozások, devizakötvény-kibocsátásból származó – beruházáshoz (a beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó – tartozások esetén a tárgyévben, a mérlegfordulónapi értékelésből adódóan keletkezett és a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között elszámolt – árfolyamnyereséggel nem ellentételezett – árfolyamveszteség teljes összege a pénzügyi

műveletek egyéb ráfordításainak a csökkentésével (nem realizált árfolyamveszteség). Ezen lehetőség alkalmazásával nem él a társaság.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként ki kell mutatni a jogszabályi rendelkezés alapján az üzemeltetőnek térítés nélkül, véglegesen átadott eszköz (beruházás) nyilvántartás szerinti értékét. A térítés nélkül átadott eszköz (beruházás) időbelileg elhatárolt nyilvántartás szerinti értékét a jelen számviteli politikában az átadott eszköztípusra megadott amortizációs kulccsal lineárisan számolva kell az egyéb ráfordításokkal szemben megszüntetni.

1.3.4. Értékvesztés elszámolása:

A mérlegben kimutatott eredmény meghatározásakor, a mérlegtételek körültekintően elvégzett értékelése során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérleg fordulónapján meglévő eszközöket érinti, a mérlegkészítés napjáig ismertté vált.

Amennyiben a leírások miatt az eszközök könyvszerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni, – a megbízható és valós összkép érdekében – az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, az egyéb bevételekkel szemben vissza kell értékelni (visszaírás).

a.) A tulajdoni részesedést jelentő befektetéseknél – függetlenül attól, hogy a forgóeszközök, illetve a befektetett pénzügyi eszközök között szerepelnek – értékvesztést kell elszámolni, a befektetés könyvszerinti értéke és piaci értéke közötti – veszteségjellegű – különbözet összegében, ha az a különbözet tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. A „tartósság” akkor teljesül, ha a könyvszerinti és a piaci érték a mérlegkészítést megelőző 2 éven át folyamatosan és jelentős összegben eltér egymástól. Az eltérés akkor jelentős összegű, ha az meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át.

A „tartósság” előbbi bekezdés szerinti teljesülése (2 év) alól kivételt jelent, ha a részesedés piaci értéke egyszeri, visszafordíthatatlan esemény hatására csökken jelentősen. Ilyen esemény például jogszabályi kötelezettség miatt előálló veszteség, tőkevesztés, vagy valamilyen, a társaság üzletmenete szempontjából lényeges szerződés megszűnése.

A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- a társaság tartós piaci megítélését, annak tendenciáját;
- a befektetés felhalmozott osztalékkal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, annak alakulását, tendenciáit;
- a megszűnő társaságból várhatóan megtérülő összeget;
- a társaság saját tőke/jegyzett tőke, illetve a befektetés könyvszerinti értéke/névértéke mutatók viszonyát (utóbbi nem felső korlátja a megállapított értékvesztés összegének).

Az értékvesztés számításának módja a tőzsdén nem jegyzett és nem forgalmazott részesedések esetében:

$$\begin{aligned} & \text{könyvszerinti érték} - \text{piaci érték} \\ & \text{azaz} \\ & \text{bekerülési érték} - (\text{névérték} * \text{saját tőke/jegyzett tőke}) \end{aligned}$$

Ha a következő év(ek)ben a befektetés mérleg-készítéskori piaci értéke tartósan és jelentős összegben nagyobb a könyvszerinti értéknél, akkor a korábban elszámolt értékvesztés összegét visszaírással csökkenteni kell a piaci értékig. Az így növelt befektetés értéke nem lehet nagyobb a befektetés eredeti bekerülési értékénél.

A visszaírás számításának módja a tőzsdén nem jegyzett és nem forgalmazott részesedések esetében:

$$\text{piaci érték} - \text{könyvszerinti érték}$$

azaz

(névérték*saját tőke/jegyzett tőke) – (bekerülési érték-korábbi években már elszámolt értékvesztés)

A külföldi pénzügyi értékre szóló, tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél, az értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszaírását devizában (bejegyző cégbíróság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási devizaárfolyamon kell azt forintra átszámítva könyvelni. A devizás részesedések mérlegfordulónapi értékelését az értékvesztés elszámolását követően kell végrehajtani.

A részesedések értékvesztésének elszámolását, illetve visszaírását a Pénzügyi műveletek ráfordításai (Részesedések értékvesztése) között, illetve a Pénzügyi műveletek ráfordításait (Részesedések értékvesztése) csökkentő tételként kell elszámolni.

b.) Az egy évnél hosszabb lejáratú hitelviszonyt megtestesítő értékpapíroknál (függetlenül, hogy a befektetett pénzügyi eszközök, vagy a forgóeszközök között tartják nyilván) ha a mérlegkészítés időpontjában az értékpapír könyvszerinti értéke tartósan és jelentős összegben meghaladja a felhalmozott kamattal csökkentett piaci értéket értékvesztést kell elszámolni a különbözet összegében. A „tartósság” akkor teljesül, ha a könyvszerinti és a piaci érték a mérlegkészítést megelőző 2 éven át folyamatosan és jelentős összegben eltér egymástól. Az eltérés akkor jelentős összegű, ha az meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át. A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az adott értékpapír felhalmozott kamattal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, annak tartós tendenciáját,
- az értékpapír kibocsátó piaci megítélését,
- vizsgálni kell, hogy az értékpapírt beváltáskor várhatóan a kamatokkal együtt visszafizetik-e, illetve milyen arányban fizetik vissza.

Ha a következő év(ek)ben az értékpapír mérleg-készítéskori piaci értéke tartósan és jelentős összegben nagyobb a könyvszerinti értéknél, akkor a korábban elszámolt értékvesztés összegét visszaírással csökkenteni, a könyvszerinti értéket növelni kell az eredeti beszerzési értékig, de maximum a névértékig.

c.) A rövid lejáratú (maximum éves) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kamattal csökkentett vételáron értékelhetőek, ha várhatóan a kibocsátó a névértéket és a kamatot megfizeti. Értékvesztést kell elszámolni, ha a névérték és kamat visszafizetése nem valószínűsíthető.

d.) Ha a **vásárolt készlet** beszerzési ára jelentősen és tartósan magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értéke, akkor azt a mérlegben a tényleges piaci értéken kell kimutatni, értékvesztést kell elszámolni a készlet értékének csökkentésével. A könyv szerinti érték akkor magasabb tartósan a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a piaci érték 20%-át és legalább 500 E Ft-ot.

Az előbbieket szerinti értékvesztés összegének a megállapítása az egy évnél régebben beszerzett – fajlagosan kisértékű – készleteknél (ahol a nyilvántartásokon való

keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét), a készletcsoportok könyvszerinti értékének arányában történik. A társaság az egy évnél régebben beszerezett készletek közül azokat tekinti fajlagosan kisértékűnek, amelyeknek a tárgyévi értékvesztés elszámolása előtti könyvszerinti készletértéke 100 E Ft alatti összeg.

A készlet beszerzési árát csökkentetten kell a mérlegben szerepeltetni akkor is, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha megrongálódott, ha felhasználása, értékesítése kétségesse vált, ha feleslegessé vált. A készletek értékének csökkentését ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak (az értékesíthetőségnek) megfelelő mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább haszonanyag áron, illetve hulladékértéken) szerepeljen a mérlegben.

Ha a piaci érték jelentősen és tartósan magasabb a könyvszerinti értéknél, akkor maximum a bekerülési értékig az értékvesztést visszaírással csökkenteni kell. A piaci érték akkor magasabb tartósan a könyvszerinti értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át és legalább 500 E Ft-ot.

e.) Ha a **saját termelésű készlet** előállítási költsége jelentősen és tartósan magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert és várható eladási ára, akkor azt a mérlegben a még várhatóan felmerülő költségekkel csökkentett eladási áron kell kimutatni, értékvesztést kell elszámolni a készlet értékének csökkentésével. A könyv szerinti érték akkor magasabb tartósan a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a piaci érték 20%-át és legalább 500 E Ft-ot.

A saját termelésű készlet előállítási költségét csökkentetten kell a mérlegben szerepeltetni akkor is, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha megrongálódott, ha felhasználása, értékesítése kétségesse vált, ha feleslegessé vált. A készletek értékének csökkentését ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak (az értékesíthetőségnek) megfelelő mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább haszonanyag áron, illetve hulladék értéken) szerepeljen a mérlegben.

Ha a piaci érték jelentősen és tartósan magasabb a könyvszerinti értéknél, akkor maximum a bekerülési értékig az értékvesztést visszaírással csökkenteni kell. A piaci érték akkor magasabb tartósan a könyvszerinti értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át és legalább 500 E Ft-ot.

f.) Követelések értékvesztése: Az óvatosság számviteli elvéből kiindulva az évvégén fennálló, a mérlegkészítésig ki nem egyenlített követelések, kétes követelések, továbbá a kölcsönként, az előlegként adott összegek miatt várható veszteségek fedezetére értékvesztést kell elszámolni akkor, ha a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján (ez a tartósság általunk megállapított kritériuma) a könyvszerinti érték és a várhatóan megtérülő összeg között jelentős összegű veszteség jellegű különbség várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független – becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása szempontjából egyaránt kell vizsgálni a le nem járt, a mérlegkészítésig lejárt és már a mérleg fordulónapjáig lejárt fizetési esedékességű ki nem egyenlített követeléseket.

A kis és nem kisösszegű követeléseknél a könyvszerinti érték és a várhatóan megtérülő összeg közötti veszteség jellegű különbözet akkor jelentős összegű, ha eléri a követelés könyvszerinti értékének 10%-át.

Kisösszegű a követelés, ha a vevőnként, adósonként összeszámított értéke nem haladja meg a 200 E Ft-ot. A kisösszegű követelések után az egyes követelések (számlánként) késedelemének nagysága szerinti százalékban meghatározott értékvesztés mértéke:

Késedelem nagysága a mérleg fordulónapján	Értékvesztés mértéke
0-180 nap	0%
181-360 nap	10%
361-720 nap	25%
720 napon túl	50%

Amennyiben a vevő, adós minősítése alapján a mérlegkészítéskor rendelkezésre álló információk alapján megállapítható az, hogy a korábban értékvesztéssel csökkentett követelés várhatóan megtérülő összege 10%-kal meghaladja a könyvszerinti értéket, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszaírással csökkenteni kell. A visszaírással a követelés könyvszerinti értéke nem haladhatja meg a nyilvántartásba vételi értéket.

1.3.5. Saját tőke

A mérlegben saját és idegen források könyvszerinti értéken szerepelnek.

Társaság saját elhatározásából nem él a kötelezettségek fedezetét jelentő tartalék összegének tőketartalékból való lekötött tartalékba történő átvételével.

Lekötött tartalékként kell kimutatni, többek között a veszteségek fedezetére kapott pótbefizetést annak visszafizetéséig, elszámolása a pénzmozgással egyidejűleg történik.

1.3.6. Céltartalék képzés

Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell kötelezően képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre (ide értve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos jövőbeni kötelezettséget, a korongedményes nyugdíjt, illetve a helyébe lépő korhatár előtti ellátást, a végkielégítés miatti fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettséget), amelyek – a mérlegfordulónapon rendelkezésre álló információk szerint – várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Az adózás előtti eredmény terhére – a valós eredmény megállapítása érdekében a szükséges mértékben – céltartalék képezhető az olyan várható, jelentős és időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre (különösen a fenntartási, az átszervezési költségekre, a környezetvédelemmel kapcsolatos költségekre), amelyek – a mérleg-fordulónapjáig rendelkezésre álló információk szerint – feltételezhetően vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy felmerülésük időpontja még bizonytalan és nem sorolhatók a passzív időbeli elhatárolások közé. E céltartalék a szokásos üzleti tevékenység rendszeresen és folyamatosan felmerülő költségeire nem képezhető. A társaság egyedi elbírálás alapján képezhet ilyen jogcímen céltartalékot.

A vállalkozás az adózás előtti eredménye terhére, saját elhatározásából azokra a jövőbeni bizonyos, de összegükben még nem ismert jövőbeni költségekre (pl. átszervezési költségekre, elmaradt fenntartási és karbantartási költségekre, nyugdíjazások miatti dolgozói kifizetésekre) képezhet céltartalékot, amelyek bekövetkezése, felmerülése a következő évben várható. A szokásos üzleti tevékenység rendszeresen és folyamatosan felmerülő költségeire céltartalék nem képezhető.

Mivel a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szóló – beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz, továbbá a forgóeszközökhöz kapcsolódó – hiteltartozások, továbbá devizakötvény kibocsátásából származó- beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó – tartozások nem realizált árfolyamvesztésének halasztott ráfordításként történő kimutatásával nem élünk, így ezzel kapcsolatban céltartalékot sem kell képezni.

A kormányrendelettel szabályozott gazdálkodói körben a kormányrendelet – a sajátosságok figyelembe vételével – az általános szabályoktól eltérően is szabályozhatja a céltartalék képzését és annak felhasználását, illetve további céltartalék, egyéb tartalék képzését írhatja elő. A társaság – amennyiben keletkezik ilyen rendelettel meghatározott céltartalék képzési kötelezettsége – egyedi eljárás keretében dönt az e címen történő céltartalék képzésről.

1.3.7. Kötelezettségek értékelése

- Az áruszállításból és szolgáltatásból eredő kötelezettségeket december 31-ei folyószámla egyeztetéssel, számlázott értékben,
- Pénzügyi hitelt kivonattal egyezően,
- Költségvetési befizetési és társadalombiztosítási kötelezettségek a bevételek és a folyószámla egyeztetések alapján egyező összeggel,
- Egyéb kötelezettségek könyvszerinti értéken.

1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

E mérleg soron kell elkülönítetten kimutatni:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi;
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra;
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget;
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettségként ki nem mutatott prémiumot, teljesítménybért, jutalmat, azok járulékát;
- a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, vagy elszámolt, egyéb bevételként könyvelt támogatás összegéből az üzleti évben költséggel, ráfordítással nem ellentételezett összeget (az elhatárolást a költségek, ráfordítások tényleges felmerülésekor, illetve a támogatási szerződésben, megállapodásban foglaltak teljesülésekor kell megszüntetni);
- a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaival szemben a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték felett vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és névértéke közötti – veszteségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget, az így elhatárolt összeget ezen értékpapírok értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetésük esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapírok könyvszerinti értéke a névérték összege alá csökken;
- a passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként kell kimutatni az egyéb bevételként, vagy a pénzügyi műveletek bevételeként elszámolt:
 - fejlesztési célra – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, pénzügyileg rendezett támogatás véglegesen átvett pénzeszköz összegét,
 - elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettség összegét, amennyiben az a kötelezettség terhére beszerzett eszközökhöz kapcsolódik (legfeljebb a kapcsolódó eszközök nyilvántartás szerinti értékében),
 - térítés nélkül (visszaadási kötelezettség nélkül) átvett eszközök, továbbá az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközök piaci – illetve jogszabály eltérő rendelkezése esetén a jogszabály szerinti – értékét,
 - a vállalkozó valamely befektetett eszköze tartós használati, üzemeltetési, kezelési jogának átengedéseért kapott bevételt. A halasztott bevételt az alapul szolgáló szerződésben, megállapodásban meghatározott időtartam alatt, határozatlan idejű szerződés esetén öt év vagy ennél hosszabb idő alatt lehet megszüntetni. Amennyiben a vállalkozó öt évnél hosszabb idő alatt szünteti meg a halasztott bevételt, azt a kiegészítő mellékletben indokolni kell;

- A támogatásonként, a véglegesen átvett pénzeszközönként, a térítés nélkül átvett eszközönként kimutatott halasztott bevételt a fejlesztés során megvalósított eszköz, az elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettséghez kapcsolódó eszköz, illetve a térítés nélkül átvett eszköz (ideértve az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközöket is) bekerülési értékének, illetve bekerülési értéke arányos részének költségkénti, illetve ráfordításkénti elszámolásakor kell megszüntetni. Meg kell szüntetni a fejlesztési támogatás miatt kimutatott halasztott bevételt a visszafizetendő támogatás ráfordításkénti elszámolásakor is.

Amennyiben az eszköz bekerülési értéke a használatba vételt követően megnő a használatbavételkorai bekerülési értékhez képest, akkor a halasztott bevétel előző bekezdés szerinti megszüntetésekor a bekerülési érték növekményét figyelmen kívül kell hagyni. Amennyiben e mellett az eszköz hasznos élettartama is növekszik, akkor a halasztott bevétel előző bekezdés szerinti megszüntetésekor a hasznos élettartam növekedését is figyelmen kívül kell hagyni.

A 2013. év előtt aktivált eszközökhöz kapcsolódó halasztott bevételek elszámolása a társaság által korábban alkalmazott módszer szerint történik.)

- az utólagosan (a tárgyi eszköz üzembe helyezését – aktiválását – követő időpontban) kapott fejlesztési támogatások elszámolásával kapcsolatos előírások:

A tárgyévben megkapott (pénzügyileg rendezett) tárgyi eszközökhöz, immateriális javakhoz köthető fejlesztési támogatásokat nem lehetséges visszamenőlegesen elszámolni a tárgyévet megelőző évben (években) aktivált támogatott tárgyi eszközök esetében, ezért az elszámolás során az alábbiak figyelembe vételével kell eljárni:

- a támogatás összegét a tárgy évben a pénzügyi rendezés időpontjában el kell számolni az egyéb bevételek között, egyidejűleg a megkapott összeget el kell határolni a passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként,
- a tárgyév végén meg kell határozni a támogatással érintett eszköz (leltári egység) tárgyévi nyitó nettó értékét (előző évi záró, nyilvántartás szerinti nettó érték). Ehhez a nettó értékhez kell viszonyítani a támogatás összegét, amelynek eredményeként az az arányszám kerül meghatározásra, amellyel beszorozva az adott évben elszámolt értékcsökkenési leírás összegét megkapjuk a tárgyévben feloldandó elhatárolás összegét, azaz a könyvelendő egyéb bevétel összegét,
- az utólagosan, viszont több évet érintő részletekben megkapott támogatások esetében a főkönyvi elszámolás megegyezik az előbbi kettő francia bekezdésben foglaltakkal, azzal a kiegészítéssel, hogy a második francia bekezdés szerinti arányszámot minden egyes támogatásrészlet folyósítással érintett évben újra kell számolni.

1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek

A vállalatcsoport együttes likviditáskezelése Cash-pool rendszerben történik. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt., mint adós és a tagvállalatok, mint készfizető kezesek, (a továbbiakban együtt: Cash-pool tagok), valamint a finanszírozó pénzintézet között létrejött folyószámla hitelszerződés éven túli lejáratú, és a lejáratot megelőzően, megegyezés alapján, meghosszabbítható. A Cash-pool rendszer működését szintén a vállalatcsoport és a szolgáltatást nyújtó pénzintézet között létrejött megállapodás szabályozza. A Cash-pool rendszerben igénybevett hitel rulirozó technikájú, de hosszú lejáratú is igénybe vehető. 2007. augusztus 10-én a vállalatcsoport a beruházási hiteleinek többségét megszüntette, a visszafizetés már ebből a Cash-pool rendszerből történt. A Cash-pool rendszerből egyszerre finanszírozható:

- a napi (éven belüli) likviditás,
- a korábbi beruházási hitelek visszafizetése,
- a Cash-pool tagok későbbiekben megvalósuló beruházásaiknak a saját forrásaik feletti része,
- és 1 éven túl finanszírozható még egyéb, nem beruházási ráfordítás is.

A finanszírozás a Cash-pool rendszerben előbb a pozitív számlaegyenlegű Cash-pool tagok által, majd e felett a számlavezető bank forrásából történhet.

Amennyiben a Társaság több Cash-pool rendszeren belüli bankszámlával rendelkezik és ezen bankszámlák egyenlegei eltérő előjelűek, a megbontás során ezek nem vonhatóak össze, jellegüknek megfelelően, bruttó módon kell kimutatni.

A Cash-pool követelések és kötelezettségek megbontása:

I. Negyedévi zárás

A Cash-pool tagok a negyedévi zárásoknál a hosszú lejáratú Cash-pool szerződés alapján fennálló kötelezettségüket – a Cash-pool rendszerbe bevont bankszámlájuk követel egyenlegét – átvezetik a Hosszú lejáratú kötelezettségek közé. A Cash-pool kötelezettség összegét a tényleges bankszámla egyenlegekből kiindulva (bankszámlakivonatokat) a számlavezető bank T02A listája adatai felhasználásával kell megbontani belső és külső finanszírozású részre, azaz könyvelni az „Egyéb, hosszú lejáratú hitel” és a „Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben” főkönyvi kartonjaira. A negyedév első napján ezen számlák egyenlegét vissza kell vezetni a Cash-pool bankszámla főkönyvi kartonjára.

A pozitív Cash-pool bankszámlával rendelkező Cash-pool tagok a negyedévi zárásoknál a Cash-pool bankszámlájuk tartozik egyenlegéből a számlavezető bank T02A listája alapján a belső finanszírozásban résztvevő részt átvezetik a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” főkönyvi kartonra, illetve az e feletti rész marad a Cash-pool bankszámla főkönyvi kartonon. A negyedév első napján a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” számla egyenlegét vissza kell vezetni a Cash-pool bankszámla főkönyvi kartonjára.

II. Év végi zárás

Az év végi zárásnál a negyedéves zárásnál leírtak elvégzése után kell a Hosszú lejáratú kötelezettségeknek és a Tartósan adott kölcsönnek megállapítani az 1 éven belül visszafizetésre kerülő részét. Ezt a Cash-pool tagi adatok összesítésével és az alábbi számításokkal a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. végzi el.

Cash-pool tagonként össze kell hasonlítani a Cash-pool tárgyév december 31-ei tényadatait a következő év likviditási tervének megfelelő adataival. (A következő évi Cash-pool tagi likviditási tervek összesítésével a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. állapítja meg, hogy az egyes Cash-pool tagoknak a Cash-pool kötelezettségéből vagy követeléséből mennyi a Cash-pool tagokkal és mennyi a Bankkal szembeni összeg.)

1. A belső Cash-pool kötelezettségek esetén a Cash-pool tagnál az 1 éven belüli összeg legalább a tárgyév december 31-én fennálló belső Cash-pool kötelezettségnek a következő évi likviditási terv év végi belső Cash-pool kötelezettségének összegét meghaladó része.
2. A belső Cash-pool követelések esetén a Cash-pool tagnál az 1 éven belüli összeg legalább a tárgyév december 31-én fennálló Cash-pool követelésnek a következő évi likviditási terv év végi belső Cash-pool követelés összegét meghaladó része.
3. Ezen kívül Cash-pool tagonként külön megvizsgálásra kerülnek egyéb szempontok is, amelyek indokolhatják a rövid lejáratú kötelezettségek illetve a követelések közé történő átsorolást. Ilyen szempont lehet, ha egy Cash-pool tagnak van pozitív és negatív egyenlegű Cash-pool számlája is, és valamelyikről egyértelműen megállapítható, hogy a következő évben lecsökken vagy megszűnik (például a negatív Cash-pool számla összevezetésre kerül a pozitív Cash-pool számlával vagy a pozitív Cash-pool számlát csak pl. pályázati elszámolások miatt tartják fenn és ez megszűnik a beruházások befejeztével).
4. Össze kell adni az 1. illetve 3. pont szerint megállapított belső Cash-pool kötelezettségek csökkenését, illetve össze kell adni a 2. illetve 3. pont szerint megállapított belső Cash-pool követelések csökkenését. Amennyiben a kötelezettségek csökkenése a nagyobb mértékű, a különbséget a követelésekre Cash-pool tagonként arányosan, a belső Cash-pool követelés arányában kell szétosztani. Amennyiben a követelések csökkenése a nagyobb mértékű, a különbséget a kötelezettségekre Cash-pool tagonként arányosan, a belső Cash-pool kötelezettség arányában kell szétosztani.
5. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén negatív (a vállalatcsoport folyószámla hitelt vesz igénybe), akkor az egyes Cash-pool tagok Bankkal szembeni Cash-pool kötelezettségéből annyi lesz az 1 éven belüli összeg, amennyivel az több, mint a következő évi likviditási terve szerinti Bankkal szembeni Cash-pool kötelezettsége. (Ha nincs Banki kötelezettség csökkenés, akkor a teljes kötelezettség 1 éven túli.)
6. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén pozitív (a vállalatcsoport betéti pozícióban van a Bankkal szemben), akkor az egyes Cash-pool tagok ezt a Pénzeszközök között, Bankszámla egyenlegként mutatják ki.)

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. közli a Cash-pool tagok felé a fenti 1-6. pont szerinti számítások eredményét, a Cash-pool követeléseik és kötelezettségeik 1 éven belüli részét. A Cash-pool tagok a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. által közölt adattal csökkentik egyrészt a „Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben” főkönyv összegét és átvezetik a rövid lejáratú kötelezettségek között lévő „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó tagvállalattal szembeni kötelezettség” főkönyvi kartonra (Mérleg: F.III.6.). Másrészt a Cash-pool tagok a megadott adattal csökkentik a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” főkönyv összegét, és átvezetik a „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó Cash-pool taggal szembeni követelés” főkönyvi kartonra (Mérleg: B.II.2.).

Az 5. pont szerint megállapított összeggel a Cash-pool tagok az „Egyéb, hosszú lejáratú hitel” főkönyvi számlán szereplő összeget csökkentik, és átvezetik a „Rövid lejáratú hitel” főkönyvi számlára (Mérleg: F.III.2.).

A Cash-poolon belül kapott (járó) kamatok elszámolása az eredménykimutatásban

Az éves beszámoló eredménykimutatásában a tartósan adott kölcsön után kapott (járó) kamatot a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron kell bemutatni, a rövid lejáratú kölcsön után kapott (járó) kamatot az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron kell bemutatni.

Ennek megállapítása érdekében meg kell vizsgálni, hogyan alakult az előző év végén pozitív egyenlegű Cash-pool számlával rendelkező Cash-pool tagok pozitív egyenlegű számláinak napi forgalma a tárgyév során. Cash-pool tagonként meg kell állapítani, hogy a tárgyév során mennyi volt a pozitív számlák összességének legalacsonyabb egyenlege, ez az összeg lesz az alapja a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatott kamatbevételeknek.

Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgyév folyamán végig negatív (a Cash-pool tagok folyószámla hitelt vesznek igénybe), akkor az év során alkalmazott Cash-pool belső kamatmértékek súlyozott átlagával kell a pozitív számlák legalacsonyabb összegére kiszámítani az éves kamatot, ez kerül a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatásra. Az éves Cash-pool belső kapott (járó) kamat összegéből levonva az előzőekben kiszámított kamatot, kapjuk az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron bemutatandó összeget.

Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgyév folyamán bármikor pozitív (a vállalatcsoport betéti pozícióban van a Bankkal szemben), akkor a belső Cash-pool követelés éves legalacsonyabb összegét kell megkeresni, és erre az összegre kell az előző bekezdésben meghatározott módon kiszámítani a kamatbevételt. Ez kerül a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatásra, a többi kapott (járó) Cash-pool kamatot az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron kell bemutatni.

1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek

Termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása, valamint termék közösségen belüli beszerzése esetében, valamint a valutában és devizában keletkező tételek elszámolásakor, a mérleg fordulónapi értékelésekor az MNB által, hivatalosan közzétett árfolyamot kell alkalmazni.

A mérleg-fordulónapi értékelés

A mérlegben a valutapénztárban lévő valutakészletet, a devizaszámlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzürtékre szóló minden követelést, ideértve a követelés jellegű aktív időbeli elhatárolásokat is, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget, ideértve a kötelezettség jellegű passzív időbeli elhatárolásokat is, az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó, MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni.

A valutapénztárban lévő valutakészletnek, a devizaszámlán lévő devizának, továbbá a külföldi pénzürtékre szóló követelésnek, befektetett pénzügyi eszköznek, értékpapírnak, illetve kötelezettségnek az üzleti év mérleg-fordulónapjára vonatkozó értékelése előtti könyv szerinti értéke és az értékeléskori forintértéke közötti különbözetet:

- amennyiben az összevontan veszteség, egyenlegében a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között kell árfolyamveszteségként elszámolni,
- amennyiben az összevontan nyereség, egyenlegében a pénzügyi műveletek egyéb bevételei között kell árfolyamnyereségként elszámolni.

A beszerzési költség részét képező árfolyamkülönbözet

A bekerülési (beszerzési) érték részét képezi a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett – devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyamkülönbözete, függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség.

A társaság a készletek beszerzéséhez kapcsolódó devizahitel árfolyam különbözetét nem kezeli az eszköz beszerzési értékeként.

1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások

Ellenőrzés: a jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott beszámolóval lezárt üzleti év(ek) adatainak – a gazdálkodó, illetve az adóhatóság általi – utólagos ellenőrzése az önellenőrzés, illetve az adóhatósági ellenőrzés keretében.

Ellenőrzés megállapítása: az ellenőrzés során feltárt, az eszközöket-forrásokat, az eredményt, a saját tőkét érintő hibák és hibahatások, amelyek a beszámolóval lezárt üzleti évvel (évekkel) kapcsolatosak, a hatályos jogszabályi előírások nem vagy nem megfelelő alkalmazásából, helytelen értelmezéséből, vagy nem megengedett, tiltott cselekmény elkövetéséből származnak. A számviteli elszámolás szempontjából az ellenőrzés megállapításával egy tekintet alá esik a szerződésmódosítással, a számviteli bizonylatok módosításával dokumentált, beszámolóval lezárt üzleti évet, éveket érintő gazdasági események könyvviteli elszámolásban rögzítendő jellemzőinek utólagos módosítása is.

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

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba előző bekezdés szerinti értékhátárát;

Jelentős összegű hiba esetén, amennyiben az előző évek eredményét érintően – a mérleg készítés napjáig ismert és nem vitatott, nem fellebbezett, jogerőssé vált megállapítások alapján – szükségessé válnak a módosítások, a mérleg és az eredménykimutatás soraiban elkülönítetten ki kell mutatni, azok nem képezhetik a tárgyévi eredménykimutatás részét. Ez esetben a mérlegben is, az eredménykimutatásban is külön-külön oszlopban szerepelnek az előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok. A jelentős összegű hiba miatti, - az eredménykimutatásban az „Előző évek miatti módosítások” megnevezésű, középső oszlopban kimutatott – eredményváltozást a Mérlegben is ebben az oszlopban, az Eredménytartalék soron kell szerepeltetni. Az előző évek revízió, önrevízió miatti módosításait Társasági szinten kell kimutatni, arról mérlegsorankénti analitikát kell vezetni és dokumentációval kell alátámasztani.

A feltárt hiba előzetes minősítését (jelentős vagy nem jelentős) a hiba feltárásakor kell elvégezni. Az előzetesen nem jelentősnek minősülő hibát és hibahatásokat a feltárás évének könyvelésében, a feltárás hónapjában kell rendezni. Az évközben feltárt, előzetesen jelentősnek minősülő hiba és hibahatásainak rendezését a feltárás évének könyvelésétől elkülönítetten kell könyvelni.

A tárgy évben feltárt hibák egy-egy évre összesítetten elvégzendő végleges minősítését az éves beszámoló készítésével kapcsolatos zárlati teendők részeként kell végrehajtani, a Gazdasági igazgató írásbeli jóváhagyását követően.

Amennyiben az évközi előzetes minősítés szerint nem jelentős hiba az év végi összesítés miatt még is jelentőssé válik, akkor az évközi könyvelését sztorinírozni kell, majd ezeknek a hibáknak és hibahatásoknak a rendezését a feltárás évének könyvelésétől elkülönítetten kell könyvelni.

Amennyiben a revízió, illetve önrevízió előző évek miatti hatása nem éri el a jelentősnek minősülő magasabb értéket, akkor belső (a Társaság számára készített) dokumentációval kell rendezni, de annak hatása a mérleg és eredménykimutatás előző évi soraiban nem kerül kimutatásra.

1.3.12.A társasági adó számításával kapcsolatos döntések

Amennyiben a társasági adóalap bármely adóévben negatív, ezzel az összeggel a társaság a következő öt adóévben döntése szerinti megosztásban csökkentheti az adózás előtti eredményét, feltéve, hogy a negatív adóalap a rendeltetésszerű joggyakorlás elvének betartásával keletkezett (a továbbiakban: elhatárolt veszteség).

A korábbi adóévek elhatárolt vesztesége a felhasználása (az adózás előtti eredmény csökkentéseként történő elszámolása) nélkül számított adóévi adóalap 50 százalékáig számolandó el az adózás előtti eredmény csökkentéseként.

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 17. § (11) bekezdés szerinti döntés a következő: az önellenőrzés és az adóellenőrzés során a fizetendő társasági adó az elhatárolt veszteség előző bekezdés szerinti teljes körű levonásával kerüljön megállapításra.

Az elhatárolt veszteségeket (negatív adóalapot) keletkezésük sorrendjének megfelelően kell felhasználni.

A társasági adóalap csökkentő, illetve növelő tételként figyelembe lehet venni a mérlegforduló-napi értékelésből származó árfolyam különbözetet. A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai nem élnek ezen korrekciós lehetőséggel, így az évvégén kimutatott árfolyam különbözet (nyereség/veszteség) értékével nem módosítják a társasági adóalapot.

1.3.13.Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása

A leányvállalatok átalakulásai során a tulajdonos anyavállalat:

- a kiválással érintett társaságában lévő részesedése könyv szerinti értékét a leányvállalata végleges vagyonmérleg szerinti saját tőke csökkenésével arányosan csökkenti: (saját tőke csökkenés / átalakulás előtti saját tőke) x részesedés könyv szerinti értéke;
- a beolvadással érintett társaságában lévő részesedése könyv szerinti értékét a leányvállalata végleges vagyonmérleg szerinti saját tőke növekedésével emeli.

A gazdasági társaságok átalakulásainak a tulajdonosnál, a számviteli törvény szerinti előírásaitól eltérő, a számviteli politikában szabályozott elszámolását a tulajdonos anyavállalat beszámolójának „Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban” mérlegsora és a Részesedésekből származó árfolyam-különbözetek eredménykimutatás sora adatainak megbízható és valós összképe érdekében kerül alkalmazásra. A számviteli törvény tételes előírásától eltérő elszámolásra a törvény 4. § (4) bekezdése alapján van lehetősége a Társaságnak, melyet a könyvvizsgáló egyetértésével tesz.

Az előző évekkel kapcsolatos elszámolások részletezését az alábbi táblázatok tartalmazzák.

2015. év

Adatok: E Ft-ban

Cégnév	A 2000. évi C. törvény. 84-85. § -a szerinti elszámolás 2015.12.31		Számviteli politika szerinti elszámolás 2015.12.31		Eltérés a részesedés értékében és a pénzügyi eredményben
	Részesedés értéke	Pénzügyi műveletek eredménye	Részesedés értéke	Pénzügyi műveletek eredménye	
Debreceeni Vízmű Zrt.	6 145 649	0	4 206 698	-1 938 951	-1 938 951
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	9 386 322	0	8 861 075	-525 247	-525 247
Cívis Ház Zrt.	2 308 554	0	4 864 499	2 555 945	2 555 945
DKV Zrt.	597 070	-2 985	506 993	-93 062	-90 077
DV Parking Kft	100 857	100 857	100 857	100 857	0
2015. év összesen	18 538 452	97 872	18 540 122	99 542	1 670

2016. év

Adatok: E Ft-ban

Cégnév	A 2000. évi C. törvény. 84-85. § -a szerinti elszámolás 2016.12.31		Számviteli politika szerinti elszámolás 2016.12.31		Eltérés a részesedés értékében és a pénzügyi eredményben
	Részesedés értéke	Pénzügyi műveletek eredménye	Részesedés értéke	Pénzügyi műveletek eredménye	
Cívis Ház Zrt.	5 774 789	0	4 864 488	-910 301	-910 301
Főnix Irodaház Kft.	937 481	937 481	937 481	937 481	0
2016. év összesen	6 712 270	937 481	5 801 969	27 180	-910 301

2017. évben nem történt átalakulás a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai körében.

2. Tájékoztató rész

2.1. Az anyavállalat

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt., mint anyavállalat Összevont (konszolidált) éves beszámolót készít. A konszolidációba a Konszolidációs politikában rögzített elvek szerint vonja be leányvállalatait. Az éves beszámolók, így az összevont (konszolidált) beszámolók is elektronikus úton kerülnek letétbe helyezésre, illetve közzétételre, a beszámolók a Cégnylvántartási és Céginformációs Szolgálat honlapján tekinthetők meg.

2.2. A társaság kapcsolt vállalkozásai

2.2.1. Konszolidációba bevont leányvállalatok

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. a konszolidációs politikája szerint a 95-100%-os tulajdonlású magyarországi székhelyű Részvénytársaságait és Korlátolt Felelősségű Társaságait – függetlenül a tulajdonlás közvetlen vagy közvetett módjára – vonja be a konszolidációba. Ezek az alábbi társaságok:

Cégnév	Székhely
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Debreceeni Vízmű Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Cívis Ház Zrt.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	4032 Debrecen, Nagyerdei park 1.
Médiacentrum Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
DV Info Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
Cívisvíz Kft.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	4034 Debrecen, Ruyter u.1.
DV Parking Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
Főnix Irodaház Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. II.em. 2.

2.2.2. Konszolidációba be nem vont leányvállalatok

Cégnév	Székhely
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	Románia Székelyudvarhely, Haáz Rezső u.4.
Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
DEVIZÉP Kft.	4032 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
CÍVISBUSZ Kft.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Forest Offices Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. 2.em. 2.

2.2.3. Közös vezetésű társaság

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt.-nek nincs a kapcsolt vállalkozási körbe tartozó közös vezetésű társasága.

2.3. Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások

Cégnév	Székhely
Debreceni Társasházkezelő Kft.	4031 Debrecen, Kishegyesi út 38.
AIRPORT-DEBRECEN Kft.	4030 Debrecen, Repülőtéri út 12.
Pharmapolis Klaszter Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft	4031 Debrecen, Kígyóbagyos u. 8.
A.K.S.D. Kft.	4031 Debrecen, István út 136.
P.M.R. Kft.	4031 Debrecen, István út 136.
A.K.S.D. Románia S.R.L.	Románia, Chirileu, Parc Ind.Mures Nr. 1/B
„NYÍR-FLOP” Kft.	4400 Nyíregyháza, Derkovits u. 121.
A.K.S.D. Plusz Nonprofit Kft.	4030 Debrecen, Gizella u. 15.

2.4. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások

Cégnév	Székhely
ARBO INVEST Zrt.	1119 Budapest, Andor u. 21.
EDC Debrecen Nonprofit Kft.	4031 Debrecen, Széchenyi u. 31.

2.5. Kapcsolt vállalkozások 2017. évi beszámolóinak adatai

Név	Saját tőke 2017.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány	Részvétel könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	1 303 000	7 123 629	-38 643	323 528	0	158 423	8 869 937	100,00%	8 861 075
Debreceeni Vízmű Zrt.	2 891 000	0	-755 668	2 700 898	0	440 657	5 276 887	99,99%	4 206 851
Cívis Ház Zrt.	2 553 203	1 880 647	-1 004	253 341	0	597 919	5 284 106	100,00%	4 864 488
DKV Debreceeni Közlekedési Zrt.	500 000	0	-69 553	114 910	0	19 956	565 313	100,00%	506 993
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	598 825	4 445	-2 453 337	2 380 700	0	-71 301	459 332	100,00%	381 727
Médiacentrum Debrecen Kft.	106 900	0	-946 587	946 600	0	-128 711	-21 798	100,00%	55 600
DV Info Kft.	13 100	0	1	58 600	0	37 588	109 289	100,00%	10 200
DV Parking Kft.	3 000	97 857	0	0	0	229 307	330 164	100,00%	100 857
Főnix Irodaház Kft.	10 000	927 481	-252 412	0	0	510 887	1 195 956	100,00%	937 481
Cívis Takarító Kft.	10 500	0	1	0	0	3 587	14 088	100,00%	10 500
Civisvíz Kft.	236 000	0	-43 799	0	0	17 673	209 874	100,00%	188 169
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	8 100	0	-103 281	107 600	0	-9 360	3 059	100,00%	4 350
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	806 940	0	7 885	22 208	2 545	54 807	894 385	100,00%	828 323
Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.*	3 000	0	225 395	0	0	-4 762	223 633	90,00%	2 700
DEVIZÉP Kft.	25 000	0	29 437	4 468	0	8 504	67 409	81,13%	46 316
CÍVISBUSZ Kft.**	5 000	0	13 664	0	0	591	19 255	80,00%	4 000
Forest Offices Debrecen Kft.**	500 000	1 500 000	0	0	0	-10 545	1 989 455	60,00%	1 200 000

** előzetes 2017. évi adatok

Név	2017. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	10 026 279	1 062 531	11 502 577	1 259 365	7 337 479	8 798 915	158 423	82
Debreceeni Vízmű Zrt.	28 747 277	1 388 447	30 573 375	23 953 856	6 728 135	7 256 861	440 657	419
Cívis Ház Zrt.	9 240 784	1 958 258	11 223 201	2 389 753	2 152 312	2 469 104	597 919	37
DKV Debreceeni Közlekedési Zrt.	18 083 036	5 176 810	25 274 167	8 353 305	4 447 434	8 184 901	19 956	623
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	5 370 078	288 195	5 661 331	3 131 448	2 388 074	2 505 574	-71 301	211
Médiacentrum Debrecen Kft.	122 707	99 195	236 557	228 695	345 489	392 826	-128 711	37
DV Info Kft.	554 336	74 806	632 923	498 152	386 467	389 485	37 588	15
DV Parking Kft.	290 634	238 843	534 458	200 796	788 224	820 256	229 307	46
Főnix Irodaház Kft.	1 552 553	46 060	1 600 287	403 731	312 095	952 029	510 887	1
Cívis Takarító Kft.	3 680	12 941	16 695	2 596	25 930	25 954	3 587	3
Civisvíz Kft.	0	238 005	238 902	11 183	19 695	21 014	17 673	0
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	283 091	6 111	289 330	84 645	8 161	94 778	-9 360	17
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	1 884 257	261 386	2 216 689	1 305 787	926 254	959 983	54 807	106
Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.**	2 538	477 461	479 999	256 366	717	999	-4 762	1
DEVIZÉP Kft.	22 201	127 254	149 613	71 662	299 485	309 999	8 504	15
CÍVISBUSZ Kft.**	359	305 747	306 512	286 824	2 912 112	2 913 031	591	8
Forest Offices Debrecen Kft.	3 038 197	334 219	3 372 494	1 374 604	107 361	107 362	-10 545	1

** előzetes 2017. évi adatok

2.6. Jelentős tulajdoni részesedésű társult vállalkozások 2017. évi beszámoló adatai

Név	Saját tőke 2017.12.31-én /EFt/							Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Debreceeni Társasházkezelő Kft.*	3 010	0	4 918	729	0	1 379	10 036	49,83%	1 500
AIRPORT-DEBRECEN Kft.*	347 400	41 418	-910 720	643 324	0	-237 524	-116 102	25,10%	0
Pharmapolis Klaszter Kft.*	10 000	0	11 163	0	0	1 217	22 380	22,50%	2 250
Pharmapolis Gyógyszeripari	3 000	0	-374 347	377 000	0	35 593	41 246	49,00%	1 457
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	340 000	39 048	1 449 687	300 936	0	536 464	2 666 135	49,00%	1 773 363
P. M. R. Kft.*	23 400	0	228 772	81 276	0	172 388	505 836	49,00%	20 605
"NYÍR-FLOP" Kft.*	19 000	188 694	90 621	27 100	0	3 827	329 242	24,50%	17 289
A.K.S.D. Románia S.R.L.*	418 365	0	-464 286	453	77 920	7 222	39 674	49,00%	58 817
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft.	50 000	0	0	0	0	-7 727	42 273	49,00%	24 500

* 2016. évi adatok

Név	2017. évi adatok /EFt/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám
Debreceeni Társasházkezelő Kft.*	367	14 826	15 278	4 351	55 895	56 034	1 379	10
AIRPORT-DEBRECEN Kft.*	517 227	368 863	889 454	496 049	856 268	1 265 691	-237 524	95
Pharmapolis Klaszter Kft.*	2	22 847	22 880	499	0	11 257	1 217	0
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.	4 836 736	267 928	5 142 364	2 977 891	398 640	552 455	35 593	8
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	2 741 905	1 688 961	4 980 457	561 963	5 535 786	5 707 882	536 464	325
P. M. R. Kft.*	596 590	390 512	1 082 535	520 908	2 870 859	2 978 104	172 388	36
"NYÍR-FLOP" Kft.*	206 315	489 381	711 037	245 500	342 310	401 407	3 827	21
A.K.S.D. Románia S.R.L.*	515 408	74 067	647 099	488 674	207 417	214 499	7 222	23
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft.	521	44 021	44 642	1 569	0	1	7 727	3

* 2016. évi adatok

2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2016-2017. évi bérköltségeket állománycsoportonként, a személyi jellegű egyéb kifizetéseket és a bérjárulékokat. Ugyancsak itt adjuk meg e két évre a foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszámát. Az 1/a. számú táblázat tartalmazza a munkavállalókhoz köthető Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti megbontását.

A 2.135 E Ft összegű egyéb személyi jellegű kifizetésekből:

- parkoló bérlet	508 E Ft
- Főnix csarnok páholybérlet	456 E Ft
- segély	300 E Ft
- konferenciákhoz, rendezvényekhez kapcsolódó étkeztetés	253 E Ft
- kisösszegű ajándék utalvány	305 E Ft
- egyéb adóköteles juttatás	313 E Ft

2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2016-2017. évi javadalmazását, juttatásaikat.

2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások

A beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díjat, valamint a könyvvizsgáló által az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított 2016-2017. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A kiegészítő mellékletben a tárgyév adatai összehasonlíthatóak az előző év megfelelő adataival.

3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések /A társaság vagyoni helyzete/

3.1.1 Eszközök

a.) Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az eszközök állománycsoporton belül 82,4%-a befektetett eszközök aránya.

Az 1.341.537 E Ft nettó értékű *tárgyi eszköz* állomány, amely 1.146.933 E Ft-tal magasabb a 2016. évi 194.604 E Ft értékű tárgyi eszközöknél. Az előző évhez viszonyított jelentős összegű növekedés elsősorban a Hotel Lycium teljes berendezéssel és felszereléssel, valamint 120 db parkoló és ezen ingatlanokhoz tartozó földterület (+1.189.727 E Ft) megvásárlásából ered.

A tárgyi eszközök december 31-ei 1.341.537 E Ft összegű nettó értéke az alábbi főbb tételekből tevődik össze:

Ingatlanok összesen:	1.317.628 E Ft
- Hotel Lycium épület és földterület:	822.071 E Ft
- 120 db parkoló és földterület:	242.798 E Ft
- Optikai informatikai hálózat:	163.631 E Ft
- Reptéri bekötő út:	7.856 E Ft
- Egyéb építmények (Hotel Lycium hálózatok):	81.272 E Ft
Berendezések, felszerelések, járművek összesen:	7.133 E Ft
- Üzemi (üzleti) gépek, berendezések felszerelések:	218 E Ft
- Egyéb járművek:	5.280 E Ft
- Egyéb berendezések és felszerelések:	1.468 E Ft
- Önálló képzőművészeti alkotások:	167 E Ft
Beruházások:	16.776 E Ft
- Optikai informatikai hálózat összesen:	6.126 E Ft
= Fórum és színház	1.629 E Ft
= ATOMKI	1.023 E Ft
= Hatvan utca	1.180 E Ft
= EKG	508 E Ft
= Széchenyi u. 31. és Ny-i kiskörút	33 E Ft
= Széchenyi u. 22-24. és Ny-i kiskörút	294 E Ft
= Széchenyi u. 31. és Ny-i utca 48.	1.459 E Ft
- Adatátviteli alépítmény	10.650 E Ft
= Szikigyakor alépítmény	5.129 E Ft
= Bólyai út alépítmény	5.521 E Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2017. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

Szellemi termékek, tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

Immateriális javak beszerzési értéke

A tárgyévben a társaság nem szerzett be immateriális javakat.

Tárgyi eszközök beszerzése, aktiválása:	1.203.893 E Ft
- Hotel Lycium épület és földterület:	838.368 E Ft
- 120 db parkoló és földterület:	245.906 E Ft
- Egyéb építmények (Hotel Lycium):	84.321 E Ft
- Optikai hálózat építés:	12.000 E Ft
- Hotel Lycium berendezés, felszerelés:	21.132 E Ft
- Mobiltelefon, laptop:	1.608 E Ft
- Televízió, bútor, egyéb igazgatási berendezés, felszerelés:	558 E Ft

A társaság tárgyévben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás tárgyévben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság tárgyévben immateriális javaira, tárgyi eszközeire terven felüli értékcsökkenést nem számolt el és nem írt vissza.

b.) Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközök 94,2%-át teszik ki a *Befektetett pénzügyi eszközök* 21.785.286 E Ft értéke, amelyből a *Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban* értéke 20.005.966 E Ft, a *Tartós jelentős tulajdoni részesedés* értéke 1.777.070 E Ft, az *Egyéb tartós részesedés* értéke 750 E Ft, *Egyéb tartósan adott kölcsön* értéke 1.500 E Ft.

A befektetett pénzügyi eszközök 2016-2017. évi adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	20 008 342	20 005 966	-2 376	-0,01%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	-
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 777 070	1 777 070	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedésű	0	0	0	-
Egyéb tartós részesedés	750	750	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedésű váll-ban	0	0	0	-
Egyéb tartósan adott kölcsön	616	1 500	884	143,51%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	-
Összesen	21 786 778	21 785 286	-1 492	-0,01%

A Befektetett pénzügyi eszközök értékének előző évhez viszonyított, 1.492 E Ft összegű csökkenése részleteit az alábbiakban mutatjuk be.

- ba)** A Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értéke 2016. évhez képest 2.376 E Ft összegű csökkenése a devizás részesedés év végi értékelése miatt következett be: A 3.1.3 pontban részletezett, 2017. évi devizás tételek év végi értékelése okán az Aqua Nova Hargita Kft. részesedésének ártértékelése miatt 2.376 E Ft árfolyam veszteség került elszámolásra. Így a Kft.-ben meglévő részesedés értéke az előző évhez képest az árfolyamveszteséggel csökkentve, 80.694 E Ft összegben kerül kimutatásra a tárgyévi beszámolóban.
- bb)** Az Egyéb tartósan adott kölcsönök 884 E Ft-os emelkedése a dolgozók részére nyújtott munkáltatói lakásépítési, lakásvásárlási és korszerűsítési kölcsön összegének a növekedéséből adódik.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. bekerülési értéken értékelt, értékvesztéssel korrigált befektetett pénzügyi eszközeinek könyv szerinti értéke nem haladja meg a valós értéket.

A tartós részesedésekkel kapcsolatos információkat az alábbi táblázat tartalmazza.

Név	Saját tőke 2017.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány	Részese és könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	1 303 000	7 123 629	-38 643	323 528	0	158 423	8 869 937	100,00%	8 861 075
Debreceni Vízmű Zrt.	2 891 000	0	-755 668	2 700 898	0	440 657	5 276 887	99,99%	4 206 851
Cívis Ház Zrt.	2 553 203	1 880 647	-1 004	253 341	0	597 919	5 284 106	100,00%	4 864 488
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	500 000	0	-69 553	114 910	0	19 956	565 313	100,00%	506 993
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	598 825	4 445	-2 453 337	2 380 700	0	-71 301	459 332	100,00%	381 727
Médiacentrum Debrecen Kft.	106 900	0	-946 587	946 600	0	-128 711	-21 798	100,00%	55 600
DV Info Kft.	13 100	0	1	58 600	0	37 588	109 289	100,00%	10 200
DV Parking Kft.	3 000	97 857	0	0	0	229 307	330 164	100,00%	100 857
Főnix Irodaház Kft.	10 000	927 481	-252 412	0	0	510 887	1 195 956	100,00%	937 481
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	806 940	0	7 885	22 208	2 545	54 807	894 385	10,00%	80 694
AIRPORT-DEBRECEN Kft.*	347 400	41 418	-910 720	643 324	0	-237 524	-116 102	25,10%	0
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	340 000	39 048	1 449 687	300 936	0	536 464	2 666 135	49,00%	1 773 363
Pharmapolis Klaszter Kft.*	10 000	0	11 163	0	0	1 217	22 380	22,50%	2 250
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.	3 000	0	-374 347	377 000	0	35 593	41 246	49,00%	1 457
ARBO INVEST Zrt.*	94 600	401 100	19 226	0	1 435 006	5 319	1 955 251	0,74%	750
Összesen									21 783 786

* 2016. évi adatok

c.) Készletek

A társaság 3.916.578 E Ft készlettel (Áru készlet) rendelkezik 2017. december 31-én, amely a továbbértékesítési céllal vásárolt Déli Ipari Park területének értéke.

d.) Követelések

A *Követelések* 177.882 E Ft összegéből 93.054 E Ft a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés, amelyből:

- Cash-pool rendszeren belüli kamat elszámolás miatti követelés 579 E Ft
- Szolgáltatás nyújtásból adódó követelés 92.475 E Ft

A vállalatcsoporton kívüli *Követelések áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból* (Vevők) összege 81.467 E Ft.

A társaság áruszállításból és szolgáltatás nyújtásból (vevők) származó követeléseit lejárat és partnertípus szerinti bontásban az 5. számú tábla mutatja be.

A társaság kapcsolt vállalkozásokkal, a jelentős és az egyéb tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szembeni követelése az 5a. számú táblában láthatóak.

Az Egyéb követelések összege 3.361 E Ft, amely következő tételekből tevődik össze:

- Munkavállalóknak nyújtott lakás célú kölcsön éven belüli törlesztő részlete 2.000 E Ft
- Folyamatos teljesítésű számlák ÁFA 1.095 E Ft
- Iparüzési adó túlfizetés 245 E Ft
- Szállítói túlfizetés 21 E Ft
- Összesen: 3.361 E Ft**

e.) Értékpapírpok

A társaság 2017. december 31-én *Értékpapírral* nem rendelkezik.

f.) Pénzeszközök 2017. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	190 E Ft
- Lakásépítési betétszámla	583 E Ft
- OTP EUR szála	796.086 E Ft
- Elkülönített számla telek értékesítés	65 E Ft
- Óvadék számla	50.571 E Ft
- <u>KDB betétszla HUF</u>	<u>2 E Ft</u>
Összesen	847.497 E Ft

A pénzeszközök 847.497 E Ft összege 846.847 E Ft-tal magasabb a 2016. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13. sz. melléklet) mutatja be.

g.) Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolása:

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Bérleti díj (Út)	5 040	5 040	0	0,00%
Hitelkamat (AIRPORT-DEBRECEN)	129	129	0	0,00%
Máriás Sándor területbérleti díj	501	3 408	2 907	580,24%
Biztosítási díj továbbszámlázása	0	1 811	1 811	-
Összesen	5 670	10 388	4 718	83,21%

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Előfizetési díjak	113	181	68	60,18%
Biztosítás	711	1 259	548	77,07%
PartnerControll	0	10	10	-
Postafiók bérlet	21	24	3	14,29%
Bérleti díj (Mobil Credit Kft.)	535	170	-365	-68,22%
Összesen	1 380	1 644	264	19,13%

Halasztott ráfordítások

A társaság nem rendelkezik halasztott ráfordításként kimutatandó tételekkel.

h.) Értékvesztések

A társaság eszközeire az 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban tart nyilván értékvesztést. Tárgyévben nem került sor értékvesztés elszámolására.

i.) Veszélyes hulladékok

A társaságnak nincsenek veszélyes hulladékai.

j.) Tárgyévi selejtezések bemutatása

Befektetett eszközök selejtezése:

Leltári szám	Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	Nettó érték (Ft)
317	Huawei E303 telefon modem	4.716	0
93	Papírtörlő tartó	12.197	0
129	WIFI készülék	549.540	0
Összesen:		566.453	0

k.) A társaság eszközeit terhelő zálogjog, biztosíték, egyéb teher bemutatása:

ka.) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel 2007. augusztus 06-án kelt, többször módosított 13,7 Mrd Ft összegű éven túli lejáratú multicurrency folyószámla hitelszerződést kötött. Ennek biztosítékeként a Bankot 16 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanjain: Debrecen, külterület, hrsz: 0499/2 (tulajdoni hányad: 365406/365566), 0499/6 (tulajdoni hányad: 764405/771692).

kb.) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2015. december 22-én 3 Mrd Ft beruházási típusú éven túli lejáratú kölcsönszerződést kötött az OTP Bank Nyrt.-vel a Déli Ipari Terület fejlesztésének finanszírozása céljából. A kölcsön és járulékaik megfizetésének biztosítására a Bankot 3 Mrd Ft és járulékaik erejéig jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanjain (azon helyrajzi számoknál, ahol nincs feltüntetve külön a tulajdoni hányad, ott a tulajdoni hányad: 1/1):

Debrecen, külterület, hrsz: 0498/2, 0499/2 (tulajdoni hányad: 365406/365566), 0499/6 (tulajdoni hányad: 764405/771692). 0502/8, 0503/8, 0505/28, 0505/29, 0505/30, 0505/39, 0505/40, 0505/41, 0505/42, 0505/46, 0505/47, 0505/57, 0505/60, 0505/61, 0505/74, 0505/75, 0505/76, 0505/77, 0507/81, 0507/126, 0507/128, 0513/30, 0513/34, 0513/47.

Az előző kettő bekezdésben felsorolt, továbbértékesítési céllal vásárolt ingatlanok a Zrt. készletei között kerülnek kimutatásra, melyek 2017.12.31-i könyv szerinti értéke együttesen 3.916.578 E Ft.

kc.) Óvadéki megállapodás

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2017. július 13-án létrejött Óvadéki szerződés alapján a Társaság az OTP Bank Nyrt. és a Debreceni Hoki Klub közötti pénzügyi szolgáltatásra irányuló (Kölcsönszerződés-Vállalkozói Lombardhitel) szerződéses jogviszonyból eredő követelések biztosítására 50.000.000 Ft összeg és járulékaik erejéig első ranghelyi óvadékot nyújtására kötelezett, a 11738008-21457270 óvadéki számlán elhelyezett 50.581.250 Ft útján. A Lombardhitelt a Hoki Klub 2018. április 30-án visszafizette és az OTP az óvadék kamattal növelt összegét a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. bankszámláján jóváírta.

k.d.) Készfizető kezességvállalás

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2017. október 18-án létrejött szerződés alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. készfizető Kezességet vállalt a Forest Offices Debrecen Kft. és az OTP Bank Nyrt. között létrejött finanszírozási szerződésből (hitelkeretek: 24.438.850 EUR+1.629.150 EUR) eredő valamennyi, az adós által meg nem fizetett követelés 60%-ának megfizetéséért a bank, mint jogosult javára.

k.e.) Tulajdonosi és szponzori kötelezettségvállalás, valamint ahhoz kapcsolódó jelzálog alapítás

Az OTP Bank Nyrt. és többek között a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2017. október 18-án létrejött Tulajdonosi és szponzori kötelezettségvállalási szerződés alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. kötelezettséget vállalt arra, hogy az általa vagy leányvállalata által a Forest Offices Debrecen Kft.-nek nyújtott tulajdonosi/tagi kölcsönök és egyéb jogcímen folyósított összegek – hacsak a hitelszerződés kifejezetten eltérően nem rendelkezik – alárendelésre kerüljenek a finanszírozási okiratok alapján fennálló adósságnak és azok alapján kifizetés csak a bank előzetesen írásban hozzájárulásával, vagy a szerződésben részletezett feltételek fennállása esetén lehetséges. Továbbá ezen követelésekre a jelzálogjogosult bank javára első ranghelyű követelést terhelő jelzálogjog alapítására került sor.

1.) Hátrasorolt eszközök (követelések, értékpapírok) értéke:

A társaság nem rendelkezik hátrasorolt eszközökkel.

3.1.2 Források

a.) Saját tőke bemutatása, változásai

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás e Ft	Változás %
Jegyzett tőke	16 294 125	16 294 125	0	0,00%
Tőketartalék	0	0	0	-
Eredménytartalék	3 410 673	3 146 269	-264 404	-7,75%
Lekötött tartalék	0	0	0	-
Adózott eredmény	-112 304	928 110	1 040 414	-926,43%
Saját tőke	19 592 494	20 368 504	776 010	3,96%

A társaság Saját tőkéje 20.368.504 E Ft, amely az összes forrás 72,5%-a. A saját tőke 2016. évhez képest 776.010 E Ft-tal növekedett. Ezen belül az Eredménytartalék 264.404 E Ft-tal csökkent, amely csökkenés a veszteséges leányvállalat részére 2017. évben az eredménytartalékból kifizetett 152.100 E Ft pótbefizetés-, valamint az előző évi adózott eredmény -112.304 E Ft-os elszámolásából adódik. Az Adózott eredmény 1.040.414 E Ft-tal emelkedett az előző évi értékhez képest, amely elsősorban a kapcsolt és a jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásoktól tárgyévben megkapott osztalék összege (1.169.592 E Ft) elszámolásából adódik, figyelembe véve, hogy a 2016. évi adat az Sztv. változására tekintettel csak a mérleg fordulónapjáig ismertté vált osztalék összegét tartalmazhatta, ezért a 2016. év után fizetendő osztalék összege a 2017. évi beszámolóban jelenik meg.

A társaságnál lekötött tartalék nincs.

b.) Céltartalékok

A társaság mérlegében céltartalék nem szerepel. A vállalkozásnak nincs olyan környezetvédelmi kötelezettsége, amelyre céltartalékot kell képeznie.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre társaságunk nem képzett céltartalékot.

A vállalkozásnak nincs olyan környezetvédelmi kötelezettsége, amelyre céltartalékot kell képeznie.

c.) Kötelezettségek (7.701.732 E Ft)

Hátrasorolt kötelezettségek bemutatása:

A társaságnak nincsenek hátrasorolt kötelezettségei.

Hosszú lejáratú kötelezettségek összege 6.257.846 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

Beruházási és fejlesztési hitelek:

- OTP Bank Déli Ipari Park beruházási kölcsön 1.805.492 E Ft

Egyéb hosszúlejáratú hitelek:

- OTP Bank HUF Cash-pool hitel 2.660.705 E Ft

Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben:

- Tartós HUF Cash-pool kötelezettség 1.791.649 E Ft

Rövid lejáratú kötelezettségek összege 1.443.886 E Ft, amely a következő tételekből tevődik össze:

- Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) 22.198 E Ft
- Rövidlejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 299.858 E Ft
- Rövid lejáratú hitel OTP Bank Nyrt.(Beruházási hitel éven belüli törlesztő) 138.884 E Ft
- Rövid lejáratú hitel OTP Bank Nyrt.-vel szemben HUF Cash-pool 711.342 E Ft
- Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek 271.604 E Ft
- Összesen: 1.443.886 E Ft**

A társaság kapcsolt, jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő, valamint az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szembeni kötelezettségeit partnerenkénti megbontásban az 5a. számú tábla tartalmazza, amelynek jogcím szerinti részletezése a következő:

Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség:

- Szolgáltatás nyújtás miatti kötelezettség 57.223 E Ft
- Cash-pool rövid lejáratú kötelezettség 242.635 E Ft
- Összesen: 299.858 E Ft**

Jelentős, illetve egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség nincs.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése:

- NAV elszámolások 243.292 E Ft
- Dolgozókkal kapcsolatos kötelezettség 61 E Ft
- Jövedelem-elszámolás 8.549 E Ft
- Önkéntes nyugdíjpénztári befizetési kötelezettség 36 E Ft
- Folyamatos teljesítésű szolgáltatások ÁFA 19.666 E Ft
- Összesen: 271.604 E Ft**

A társaságnak lejárt köztartozása nincs.

Hosszú lejáratú kötelezettségekből 5 évnél hosszabb hátralévő futamidejűek:

Az OTP Bank Nyrt.-vel szemben fennálló beruházási kölcsön összegéből az 5 évnél hosszabb futamidejű kötelezettség összege: 694.420 E Ft.

Hosszú lejáratú kötelezettségekből átsorolt, 1 éven belül esedékes törlesztések:

Az OTP Bank Nyrt.-vel szemben fennálló beruházási kölcsön éven belüli törlesztő részlete: 138.884 E Ft.

Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek:

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel 2007. augusztus 06-án kelt, többször módosított 13,7 Mrd Ft összegű éven túli lejáratú multicurrency folyószámla hitelszerződést kötött (cash-pool). Ennek biztosítékeként a Bankot 16 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanjain: Debrecen, külterület 0499/2 (tulajdoni hányad: 365406/365566), 0499/6 (tulajdoni hányad: 764405/771692).

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2015. december 22-én 3 Mrd Ft beruházási típusú éven túli lejáratú kölcsönszerződést kötött az OTP Bank Nyrt.-vel a Déli Ipari Terület fejlesztésének finanszírozása céljából. A kölcsön és járulékaik megfizetésének biztosítására a Bankot 3 Mrd Ft és járulékaik erejéig jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanjain (azon helyrajzi számoknál, ahol nincs feltüntetve külön a tulajdoni hányad, ott a tulajdoni hányad: 1/1):

Debrecen, külterület, hrsz: 0498/2, 0499/2 (tulajdoni hányad: 365406/365566), 0499/6 (tulajdoni hányad: 764405/771692). 0502/8, 0503/8, 0505/28, 0505/29, 0505/30, 0505/39, 0505/40, 0505/41, 0505/42, 0505/46, 0505/47, 0505/57, 0505/60, 0505/61, 0505/74, 0505/75, 0505/76, 0505/77, 0507/81, 0507/126, 0507/128, 0513/30, 0513/34, 0513/47.

Azon kötelezettségek visszafizetendő összege, amelyek nagyobbak a kapott összegnél:

Ilyen kötelezettségek nincsenek.

Mérlegen kívüli tételek:

A társaságnak más kötelezettségei, terhei, melyeket a beszámoló nem tartalmaz (nyugdíj, végkielégítés, kockázatok, előnyök, stb.) nincsenek.

d.) Passzív időbeli elhatárolások

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Biztosítási díj (továbbszámlázott)	606	0	-606	-100,00%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Hitelkamat	497	473	-24	-4,83%
Táppénz	0	99	99	-
Teljesítménybér+jár.	5 444	9 646	4 202	77,19%
Foglalkoztatás eu. Szolgáltatás	20	23	3	15,00%
Bankköltség	8	27	19	237,50%
Biztosítási díj (csop. Biztosítás)	1	0	-1	-
Szkg. bérleti díj	0	217	217	-
Álláshirdetés	0	91	91	-
Összesen	5 970	10 576	4 606	-100,00%

Halasztott bevételek

A társaság nem rendelkezik Halasztott bevételekkel.

3.1.3 Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése

A mérlegben a valutapénztárban lévő valutakészletet, a devizaszámlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzürtékre szóló minden követelést, ideértve a követelés jellegű aktív időbeli elhatárolásokat is, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget, ideértve a kötelezettség jellegű passzív időbeli elhatárolásokat is, az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó, MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Valutapénztár		EUR		0	310,14	0	0
Valutapénztár		GBP		0	349,48	0	0
Valutapénztár		USD		0	258,82	0	0
Valutapénztár		RON		0	66,57	0	0
Bank (OTP)	2 566 859,69	EUR	311,06	798 447 375	310,14	796 085 864	-2 361 511
Vevő		EUR		0	310,14	0	0
Részesedések	1 212 170,00	RON	68,53	83 070 010	66,57	80 694 157	-2 375 853
Összesen				881 517 385		876 780 021	-4 737 364

A külföldi pénzürtékre szóló mérlegtételeknek a mérleg-fordulónapi árfolyamokon számított értékeléséből 4.737.364 Ft árfolyam különbözet (veszteség) keletkezett, amely az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett EUR számlán meglévő deviza, valamint az AQUA NOVA Hargita Kft. befektetett pénzügyi eszközök között nyilvántartott tartós részesedésének év végi értékeléséből adódik.

3.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések /A társaság jövedelmi helyzete/

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai az egymás között bonyolított ügyletei során a szokásos piaci feltételeknek megfelelően képezi az árakat, amely árképzést és alkalmazást a kapcsolt felek között alkalmazott árak nyilvántartása dokumentál.

3.2.1 Üzemi (üzleti) eredmény

–	Értékesítés nettó árbevétele:	1.023.498 E Ft
–	Egyéb bevételek:	20.178 E Ft
–	Aktivált saját teljesítmények	0 E Ft
–	Anyagjellegű ráfordítások:	684.230 E Ft
–	Személyi jellegű ráfordítások:	200.190 E Ft
–	Értékcsökkenési leírás:	53.926 E Ft
–	Egyéb ráfordítások:	265.674 E Ft
	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	-160.344E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnercsoport szerinti 2016-2017. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Üzletviteli tanácsadás	208 642	250 704	42 062	20,16%
Továbbszámlázott egyéb szolgáltatás	7 925	9 505	1 580	19,94%
Bérbeadás	40 011	89 159	49 148	122,84%
Saját tulajdonú, készletek között nyilvántartott ingatlan értékesítése	0	670 241	670 241	-
Egyéb tevékenységek vállalat csoporton kívüli bevétele	3	3 889	3 886	129533,33%
Összesen	256 581	1 023 498	766 917	298,90%

b.) Aktivált saját teljesítmények

A társaság a mérlegben nem mutat ki aktivált saját teljesítményértéket.

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek 20.178 E Ft összegének partnercsoport és jogcím szerinti 2016-2017. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

Az egyéb bevételek 20.178 E Ft összegéből az amortizációval arányosan elszámolt bevétel összege 0 Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2016-2017. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2016-2017. évi összegeinek részletezését a 2.7-2.8. pontok, valamint az 1., 1a. és a 2. sz. táblázatok tartalmazzák.

f.) Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenési leírás 2017. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2016-2017. évi összegeinek részletezését a 11. sz. táblázat tartalmazza.

h.) Kutatás és kísérleti fejlesztés költségeinek bemutatása az üzemi költségekből)

A társaság nem végez kutatás és kísérleti fejlesztési tevékenységet.

3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	7 031	906 725	899 694	12796,10%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól		262 867	262 867	-
Részesedésekből származó bevétel, árfolyamnyereség kapcsolt vállalkozástól	27 413		-27 413	-100,00%
Egyéb kamat OTP Nyrt.-től		65	65	-
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	261		-261	-100,00%
Árfolyamnyereség átváltáskori	21 462		-21 462	-100,00%
Összesen	56 167	1 169 657	1 113 490	1982,46%

Pénzügyi műveletek ráfordításai:

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	38 156	6 292	-31 864	-83,51%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	35 065	44 897	9 832	28,04%
Cash-pool deviza kamat OTP Nyrt.-nek	12 585		-12 585	-100,00%
Egyéb kamat OTP Nyrt.-nek		18 888	18 888	-
Kamat más pénzintézetnek	5 759	1 717	-4 042	-70,19%
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	68 600		-68 600	-100,00%
Árfolyamveszteség átváltáskori	6 871	4 672	-2 199	-32,00%
Árfolyamveszteség év végi értékelés	836	4 737	3 901	466,63%
Összesen	167 872	81 203	-86 669	-51,63%

Pénzügyi műveletek eredménye:
1.088.454 E Ft

A Pénzügyi műveletek tárgyévi 1.088.454 E Ft eredménye 1.200.159 E Ft-tal magasabb az előző évi -111.705 E Ft pénzügyi műveletek eredményétől (veszteségétől). A növekedés elsősorban a kapcsolt és a nem kapcsolt vállalkozástól járó osztalék összegének a Sztv. változása miatti elszámolás változásából ered, tekintettel arra, hogy a 2016. évi (tárgyévi) eredménykimutatásban csak az a kapott (járó) osztalék kerülhetett kimutatásra, amely a beszámoló készítés fordulónapjáig (a vállalatcsoportnál ez február 28.) ismertté vált. Ebből következően a 2016. évi eredmény alapján meghatározásra került osztalék a tárgyévet követő évben, azaz 2017. évben került könyvelésre a pénzügyi műveletek bevételei között (+1.169.592 E Ft). A tárgyévben értékvesztés nem került elszámolásra. Az előző évhez képest összességében 34.617 E Ft-tal csökkent a cash-pool kamat ráfordítás összege. A beruházási hitelkamat összege (növekedése) 18.888 E Ft, amely a Déli Ipari Park területén történő területvásárlások miatti beruházási kölcsön lehívása miatt merült fel.

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

Azon tételek megnevezése és bruttó összegei, amelyek könyvelését az Sztv. szerint nettó módon kell végrehajtani:

A tárgyévben nem voltak nettó módon elszámolt tételek.

3.2.4 Kivételes nagyságú, kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások
Kivételes nagyságú bevételek, költségek és ráfordítások

Kivételes nagyságú bevételnek, költségnek és ráfordításnak minősülnek azok a tételek, amelyek összege meghaladja bevételek esetén a társaság tárgyét megelőző év összes bevételeinek 20%-át, költségek, ráfordítások esetén a társaság tárgyét megelőző év összes költsége és ráfordítása együttes összegének 20%-át.

Kivételes nagyságú bevételek:

2016. évi összes bevétel: 312.996 E Ft
20%-a: 65.599 E Ft

2017. évben a társaságnál az alábbi kivételes nagyságú bevételnek minősülő tételek jelentkeztek:

1.	Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék összesen:	906.725 E Ft
-	DV Parking Kft.	232.465 E Ft
-	DV Info Kft.	13.246 E Ft
-	Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	56.249 E Ft
-	Cívis Ház Zrt.	596.957 E Ft
-	Aqua Nova Hargita Kft.	7.808 E Ft
2.	Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól kapott osztalék:	262.867 E Ft
-	A.K.S.D. Kft.	262.867 E Ft

3. Déli Ipari Park területértékesítés árbevétele: 632.391 E Ft

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, a kivételes nagyságú költségek, ráfordítások részénél is leírt tulajdonjog rendezések következtében létrejött, a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdonát képező, Debrecen külterület 0499/8 és 0499/9 hrsz-ú ingatlanok értékesítésének árbevétele a 632.391 E Ft összeg.

Még a területrendezések során a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. területeket értékesített a területrendezési okiratok alapján. Ezek bevétele nem éri el a kivételes nagyságú tételek értékhatárát, azonban a teljesség igényével, tájékoztatásul bemutatjuk, ezen tételeket is:

- 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

Kivételes nagyságú költségek, ráfordítások:

2016. évi összes költség, ráfordítás: 425.300 E Ft
20%-a: 85.060 E Ft

2017. évben a társaságnál az alábbi kivételes nagyságú költségnek és ráfordításnak minősülő tételek jelentkeztek:

1. Déli Ipari Park telekalakításai érdekében végrehajtott tulajdonjog rendezések során végrehajtott térítésmentes terület átadások miatt elszámolt ráfordítások:
 - DMJV Önkormányzatának átadott területek 154.645 E Ft
 - Magyar Nemzeti Vagyongkezelő Zrt.-nek átadott területek: 97.519 E Ft
 - Összesen: 252.164 E Ft
2. Déli Ipari Park telekalakításai során végrehajtott területértékesítések elszámolt ráfordításai nem érik el a kivételes nagyságú tételek értékhatárát, azonban a teljesség igényével, tájékoztatásul bemutatjuk ezen tételeket is:
 - DMJV Önkormányzatának értékesített területek 44.260. E Ft
 - Magyar Nemzeti Vagyongkezelő Zrt.-nek értékesített területek: 9.807 E Ft
 - Összesen: 54.067 E Ft
3. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdonát képező, Debrecen külterület 0499/8 és 0499/9 hrsz-ú ingatlanok értékesítése során elszámolt ráfordítások értéke (könyvszerinti érték): 537.702 E Ft.

Kivételes előfordulású tételek

Kivételes előfordulásúnak minősülnek a részesedésekkel (apportálás, megszűnés, átalakulás, tőkeleszállítás, saját részvény vagy üzletrész visszavásárlása), az elengedett, átvállalt, elévült követelésekkel és kötelezettségekkel kapcsolatos gazdasági események bevételei és/vagy ráfordításai, amennyiben azok tárgyévi összege tételenként eléri az 5 millió forintot.

2017. évben a társaságnál nem jelentkeztek kivételes előfordulású tételek.

3.2.5 Támogatások

A társaság 2016-2017. évben nem részesült támogatási forrásban.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2016. és 2017. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

- 2000. évben elhatárolt negatív adóalap (előtársaság)	1.698 E Ft
- 2000. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-1.698 E Ft
- 2001. évben elhatárolt negatív adóalap	10.330 E Ft
- 2002. évben elhatárolt negatív adóalap	12.171 E Ft
- 2002. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-34 E Ft
- 2003. évben elhatárolt negatív adóalap	70.265 E Ft
- 2003.évi önellenőrzés	149.679 E Ft
- 2004. évben elhatárolt negatív adóalap	29.232 E Ft
- 2004. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-1.025 E Ft
- 2005. évben elhatárolt negatív adóalap	44.174 E Ft
- 2006. évben elhatárolt negatív adóalap	62.089 E Ft
- 2007. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-54.496 E Ft
- 2007. évi önellenőrzés	100.100 E Ft
- 2008. évben elhatárolt negatív adóalap	444.477 E Ft
- 2009. évben elhatárolt negatív adóalap	99.083 E Ft
- 2010. évben elhatárolt negatív adóalap	941.151 E Ft
- 2011. évben elhatárolt negatív adóalap	357.433 E Ft
- 2011. évi önellenőrzés	-3.991 E Ft
- 2012. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-181.160 E Ft
- 2012. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználás önellenőrzés	-3.273 E Ft
- 2013. évben elhatárolt negatív adóalap	21.385.135 E Ft
- 2014. évben elhatárolt negatív adóalap	204.715 E Ft
- 2015. évben elhatárolt negatív adóalap	21.778 E Ft
- 2016. évben elhatárolt negatív adóalap.	157.333 E Ft
- 2017. évben elhatárolt negatív adóalap.	14.555 E Ft
Összesen	23.859.721 E Ft

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2017. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok:

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. Igazgatóságának a 61/2018. (04.13.) számú határozata:

Az Igazgatóság a Debreceni Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság számviteli törvény szerinti, 2017. évi Éves beszámolóját 28.080.812 E Ft mérlegfőösszeggel és 928.110 E Ft adózott eredménnyel javasolja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének elfogadásra, az adózott eredményt a Zártkörűen Működő Részvénytársaság helyezze az eredménytartalékba.

4. Cash-Flow kimutatás

/A társaság pénzügy helyzete/

A társaság pénzeszközeinek összege 847.497 E Ft, amely 846.847 E Ft-tal haladja meg az előző évi, 650 E Ft összeget.

A társaság pénzeszközeinek alakulását mutatja 13. számú táblázat szerinti (a számviteli törvény 7. számú melléklete) Cash-flow kimutatás.

5. Mutatók

A 2016. évi és a 2017. évi gazdálkodásra jellemző mutató számokat és azok alakulásának szöveges elemzését a 14. sz. táblázat tartalmazza.

Debrecen, 2018. május 31.

Debreceni Vagyongkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.
Adószám: 11995340-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000327
Szlasz.: 11738008-20241852
-1-



Gere Miklós
vezérigazgató

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái
2017

Tartalom

<u>1 Személyi ráfordítás</u>
<u>1a Személyi jellegű egyéb kifizetések</u>
<u>2 Tisztségviselők</u>
<u>2a Könyvvizsgáló díjai</u>
<u>3 Eszköz tükök</u>
<u>3a Eszköz Környezetvéd</u>
<u>4 Értécsökkenések</u>
<u>4a ÉCS Környezetvéd</u>
<u>5 Kintlévőségek</u>
<u>5a Kapcsolt köv-köt</u>
<u>6 Értékvesztések</u>
<u>7 Árbevétel</u>
<u>8 Egyéb bevétel</u>
<u>9a Támogatások eredmény</u>
<u>9b Támogatások pénzforgalom</u>
<u>10 Anyagjellegű ráfordítások</u>
<u>11 Egyéb ráfordítások</u>
<u>12 Társasági adó</u>
<u>13 Cash flow</u>
<u>14 Mutatók</u>
<u>15 Veszélyes hulladékok</u>

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Személyi jellegű ráfordítások és
Átlagos statisztikai létszámadatok
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
10. Bérköltség	116 813	142 762	25 949	22%
Bér	92 183	117 562	25 379	28%
Teljes munkaidős összesen	92 183	117 562	25 379	28%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	92 183	117 562	25 379	28%
vezető	50 884	76 308	25 424	50%
ügyintéző, előadó, egyéb	41 299	41 254	-45	0%
Nem teljes munkaidős összesen	0	0	0	-
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Megbízási díjak	0	0	0	-
Tiszteletdíjak	24 630	25 200	570	2%
Egyéb bérköltség	0	0	0	-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 606	20 924	4 318	26%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	384	1 166	782	204%
Biztosítások	2 622	2 622	0	0%
Saját gépkocsi használat költsége	21	11	-10	-48%
Napidíjak	0	0	0	-
Cafeteria	9 013	10 063	1 050	12%
Reprezentációs költség	1 771	2 563	792	45%
Munkáltatót terhelő SZJA	1 892	2 364	472	25%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	903	2 135	1 232	136%
12. Bérjárulékok	35 816	36 504	688	2%
Szociális hozzájárulási adó	31 224	31 176	-48	0%
Egészségügyi hozzájárulás	2 835	3 177	342	12%
Szakképzési hozzájárulás	1 757	2 151	394	22%
Rehabilitációs hozzájárulás	0	0	0	-
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	169 235	200 190	30 955	18%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	11,0	12,1	1,1	10%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
technikus, szakmunkás	0,0	0,0	0,0	-
egyéb	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	11,0	12,1	1,1	10%
vezető	3,8	5,2	1,5	40%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	7,3	6,8	-0,4	-6%
Nem teljes munkaidős összesen	0,0	0,0	0,0	-
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Létszám összesen	11,0	12,1	1,1	10%

Debreceni Vagyongkezelő Zrt.
Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban
2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	11 849	15 322	3 473	29%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	<i>11 849</i>	<i>15 322</i>	<i>3 473</i>	<i>29%</i>
<i>Fizikai dolgozó</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>technikus, szakmunkás</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>egyéb</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Szellemi dolgozó</i>	<i>11 849</i>	<i>15 322</i>	<i>3 473</i>	<i>29%</i>
<i>vezető</i>	<i>4 530</i>	<i>7 417</i>	<i>2 887</i>	<i>64%</i>
<i>ügyintéző, előadó, egyéb</i>	<i>7 319</i>	<i>7 905</i>	<i>586</i>	<i>8%</i>
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Fizikai dolgozó</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>nyugdíjas</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>részmunkaidős</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Szellemi dolgozó</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>nyugdíjas</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>részmunkaidős</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	4 757	5 602	845	18%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 606	20 924	4 318	26%

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Vezető tisztségviselők javadalmazása
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
Igazgatóság/Vezérigazgató				
Tiszteletdíj	15 180	15 600	420	3%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség		14 688	14 688	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések		760	760	-
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	9 450	9 600	150	2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Korábbi Vezérigazgató/Ügyvezető utáni nyugdíjfizetési kötelezettség			0	-

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző
könyvvizsgáló szolgáltatásai
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	3 160	6 780	3 620	115 %
Éves beszámoló könyvvizsgálata	3 160	3 280	120	4%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások	0	3 500	3 500	-

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2017. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégetérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Nyitó bruttó érték			12 335	428			12 763	261 493		20 406		16 893		298 792
2.	Tárgyévi beszerzés							0	1 180 596	21 132	2 165		1 203 996		2 407 889
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0		21 132	372				21 504
6.	Tárgyévi selejtezés							0			566				566
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0					1 203 893		1 203 893
9.	Záró bruttó érték	0	0	12 335	428	0	0	12 763	1 442 089	0	21 633	0	16 996	0	1 480 718
10.	Nyitó értékcsökkenés			12 335	428			12 763	91 263		12 705		220		104 188
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés							0	33 198	18 035	2 693				53 926
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0							0
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés							0		18 035	898				18 933
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0							0
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	0	0	12 335	428	0	0	12 763	124 461	0	14 500	0	220	0	139 181
19.	Záró nettó érték	0	0	0	0	0	0	0	1 317 628	0	7 133	0	16 776	0	1 341 537

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2017. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégtérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Nyitó bruttó érték							0							0
2.	Tárgyévi beszerzés							0							0
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0							0
6.	Tárgyévi selejtezés							0							0
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0							0
9.	Záró bruttó érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Nyitó értékcsökkenés							0							0
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés							0							0
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0							0
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés							0							0
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0							0
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Záró nettó érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4. számú tábla

Cégnév
Értékcsökkenések
2017. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris							0	33 198	1 572	2 400				37 170
2.	Egyösszegű							0		16 463	293				16 756
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen	0	0	0	0	0	0	0	33 198	18 035	2 693	0	0	0	53 926
7.	Terven felüli értékcsökkenés							0							0
8.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
9.	Értékcsökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	0	33 198	18 035	2 693	0	0	0	53 926

Debreceni Vagyongkezelő Zrt.
Környezetvédelmi eszközök értécsökkenései
2017. év

Adatok: e Ft

Sorszám		Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
Megnevezés															
1. Lineáris								0							0
2. Egyösszegű								0							0
3. Degresszív								0							0
4. Teljesítmény arányos								0							0
5. Egyéb módszer								0							0
6. Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Terven felüli értécsökkenés								0							0
8. Visszaírt terven felüli értécsökkenés								0							0
9. Értécsökkenés összesen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Debreceni Vagyongkezelő Zrt.
Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból
2016-2017. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2016. év			2017. év			2017 - 2016. Eltérés			Eltérés / Bázis		
	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint
ÖSSZES KÖVETELÉS	25 195	0	25 195	173 943	0	173 943	148 748	0	148 748	590,39%	-	590,39%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	1 139	0	1 139	81 467	0	81 467	80 328	0	80 328	7052,50%	-	7052,50%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	24 056	0	24 056	92 476	0	92 476	68 420	0	68 420	284,42%	-	284,42%
Lejárt követelések	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Le nem járt követelések	25 195	0	25 195	173 943	0	173 943	148 748	0	148 748	590,39%	-	590,39%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	25 195	0	25 195	173 943	0	173 943	148 748	0	148 748	590,39%	-	590,39%
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
DMJV és intézményei	0	0	0	31 152	0	31 152	31 152	0	31 152	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	24 056	0	24 056	92 476	0	92 476	68 420	0	68 420	284,42%	-	284,42%
Egyéb	1 139	0	1 139	50 315	0	50 315	49 176	0	49 176	4317,47%	-	4317,47%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Eladott követelések összege	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Eladott követelések ellenértéke	0			0			0			-		
Lakosság	0			0			0			-		
Egyéb	0			0			0			-		

Debreceni Vagyongkezelő Zrt.
Követelések - Kötelezettségek részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben
2017. év

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolattal	0	0	92 694	92 694	0	1 791 649	299 858	2 091 507
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			7 820	7 820			61	61
Debreceni Vízmű Zrt.			6 586	6 586			18 892	18 892
Cívis Ház Zrt.			6 434	6 434			14 656	14 656
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.			3 011	3 011			26	26
Debreceni Gyógyfürdő Kft.			60 187	60 187			441	441
Médiacentrum Debrecen Kft.			227	227				0
DV Info Kft.			2 150	2 150			23 147	23 147
Cívisvíz Kft.				0				0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.				0				0
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			4 846	4 846				0
Főnix Irodaház Kft.			1 433	1 433				0
Debreceni Vagyongkezelő Zrt.				0				0
Cash-pool rendszeren belül				0		1 791 649	242 635	2 034 284
Konszolidációs körön kívüli kapcsolattal	0	0	360	360	0	0	0	0
Forest Offices Debrecen Kft.			360	360				0
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.				0				0
DEVÍZÉP Kft.				0				0
CÍVISBUSZ Kft.				0				0
Kapcsolattal szemben összesen	0	0	93 054	93 054	0	1 791 649	299 858	2 091 507
Debreceni Társasházkezelő Kft.				0				0
Pharmapolis Klaszter Kft.				0				0
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.				0				0
A.K.S.D. Kft.				0				0
P.M.R. Kft.				0				0
A.K.S.D. Románia S.R.L.				0				0
"NYÍR-FLOP" Kft.				0				0
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft.				0				0
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.				0				0
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	0	0	0	0	0	0
EDC Debrecen Nonprofit Kft.				0				0
ARBO Invest Zrt.				0				0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	0	0	0	0	0	0

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Értékvesztések
2017. év

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszaírás	Záró
Befektetett pénzügyi eszközök	15 698 325	0	0	0	15 698 325
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	15 611 421				15 611 421
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	86 904				86 904
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartós részesedés					0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartósan adott kölcsön					0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					0
Készletek	0	0	0	0	0
Anyagok					0
Befejezettlen termelés és félkész termékek					0
Növendék-, hízó- és egyéb állatok					0
Késztermékek					0
Áruk					0
Készletekre adott előlegek					0
Követelések	0	0	0	0	0
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)					0
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Váltókövetelések					0
Egyéb követelések					0
Értékpapírok	0	0	0	0	0
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Jelentős tulajdoni részesedés					0
Egyéb részesedés					0
Saját részvények, saját üzletrészek					0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					0
Osszesen	15 698 325	0	0	0	15 698 325

Debreceni Vagyongkezelő Zrt.
Árbevételek
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	256 581	1 023 498	766 917	299%
<i>ebből árkiegészítés</i>	0	0	0	-
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	5 096	654 397	649 301	12741%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	0	24 229	24 229	-
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	251 485	344 872	93 387	37%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	251 485	344 589	93 104	37%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	58 873	77 809	18 936	32%
Debreceni Vízmű Zrt.	58 329	62 808	4 479	8%
Cívis Ház Zrt.	64 510	78 469	13 959	22%
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	30 185	29 685	-500	-2%
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	13 355	60 499	47 144	353%
Médiacentrum Debrecen Kft.	2 580	2 232	-348	-13%
DV Info Kft.	19 585	19 892	307	2%
DV Parking Kft.	3 782	11 580	7 798	206%
Cívisvíz Kft.	0	0	0	-
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	2	13	11	550%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	3	3	-
Főnix Irodaház Kft.	284	1 599	1 315	463%
Debreceni Vagyongkezelő Zrt.	0	0	0	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozással	0	283	283	-
Forest Offices Debrecen Kft. *		283		
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
P.M.R. Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Románia S.R.L.	0	0	0	-
"NYÍR-FLOP" Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft. **		0		
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	0	0	0	-
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-
<i>ebből S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.-től</i>	0	0	0	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	256 581	1 023 498	766 917	299%

* a Forest Offices Debrecen Kft. a Főnix Irodaház Kft. 60%-os tulajdoni arányával 2017.06.22.-jén került megalapításra

** az A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft. -t 100%-os tulajdoni aránnyal 2017.07.17.-én alapította az A.K.S.D. Kft.

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Egyéb bevételek
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	248	20 178	19 930	8036%
Visszaírt értékvesztés	0	0	0	-
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	0	0	0	-
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	0	958	958	-
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	0	0	0	-
Leírt követelésekre befolyt összegek	0	0	0	-
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	215	19 206	18 991	8833%
Céltartalék felszabadítása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott önkormányzati támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott vállaltcsoporton belüli tám	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott egyéb támogatások	0	0	0	-
Más	33	14	-19	-58%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	0	0	0	-
Fejlesztési támogatások bevétele	0	0	0	-
Ingyenes eszközátvételek	0	0	0	-
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos	0	0	0	-
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	0	19 201	19 201	-
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	19 201	19 201	-
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Zrt.	0	41	41	-
Cívis Ház Zrt.	0	142	142	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	0	19 018	19 018	-
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	0	0	-
DV Info Kft.	0	0	0	-
DV Parking Kft.	0	0	0	-
Cívisvíz Kft.	0	0	0	-
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	0	0	0	-
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Főnix Irodaház Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	0	0	0	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozással	0	0	0	-
Forest Offices Debrecen Kft. *		0		
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
P.M.R. Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Románia S.R.L.	0	0	0	-
"NYÍR-FLOP" Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft. **		0		
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	0	0	0	-

* a Forest Offices Debrecen Kft. a Főnix Irodaház Kft. 60%-os tulajdoni arányával 2017.06.22.-jén került megalapításra

** az A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft. -t 100% -os tulajdoni aránnyal 2017.07.17.-én alapította az A.K.S.D. Kft.

Debreceni Vagyongkezelő Zrt.
Támogatások az eredménykimutatásban
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2016. év						2017. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1							0						0
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	Összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Debreceni Vagyongkezelő Zrt.
Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2016. év						2017. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1							0						0
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	Összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.
Anyagjellegű ráfordítások
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	2 995	4 885	1 890	63%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	53	59	6	11%
Üzemanyag felhasználás	2 247	3 500	1 253	56%
Energiaköltségek	0	45	45	-
Munkaruha, védőruha	183	120	-63	-34%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	259	508	249	96%
Számítástechnikai kellékanyag	65	67	2	3%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	188	586	398	212%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	53 188	73 501	20 313	38%
Fuvarköltségek	82	5	-77	-94%
Utazás, kiküldetés költségei	510	592	82	16%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	510	592	82	16%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	0	0	0	-
Karbantartás, javítás költségei	163	1 546	1 383	848%
Gépjármű javítás, karbantartás	163	819	656	402%
Informatikai javítás, karbantartás	0	15	15	-
Egyéb karbantartás, javítás	0	712	712	-
Posta költségek	225	184	-41	-18%
Távközlés költségei	697	633	-64	-9%
Vezetékes telefon	83	97	14	17%
Mobil telefon	614	536	-78	-13%
Egyéb távközlési költség	0	0	0	-
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	377	2 428	2 051	544%
Nyomtatás	147	1 028	881	599%
Szakkönyvek, újságok	193	274	81	42%
Értékesítéssel kapcs.anyagjell.szolg., egyéb	37	1 126	1 089	2943%
	0	0	0	-
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	13 267	21 384	8 117	61%
Ingatlanok bérleti díja	8 779	13 799	5 020	57%
Járművek bérleti díja	4 488	7 585	3 097	69%
Egyéb bérleti díjak	0	0	0	-
Könyvviteli szolgáltatás díja	993	1 227	234	24%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	3 160	3 280	120	4%
Ügyvédi díjak	9 000	9 000	0	0%
Közjegyzői díjak	0	21	21	-
Vagyonvédelem	0	0	0	-
Takarítás, rovar- és rágcsalóirtás	0	1 342	1 342	-
Minőségvizsgálati díjak	114	114	0	0%
Egyéb szakértői díjak	15 130	20 515	5 385	36%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	1 750	2 136	386	22%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	0	0	-
Oktatás, továbbképzés	17	230	213	1253%
Szociális ráfordítások	49	56	7	14%
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	7 654	8 808	1 154	15%
DV Info szolgáltatása	6 632	7 168	536	8%
Apolló	435	525	90	21%
Tagdíjak, egyéb	587	1 115	528	90%
	0	0	0	-
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	5 339	4 432	-907	-17%
Bankköltségek	4 905	3 009	-1 896	-39%
Hatósági díjak, illetékek	45	122	77	171%
Biztosítási díjak	389	1 301	912	234%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	0	0	0	-
08. Eladott áruk beszerzési értéke	0	591 893	591 893	-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	7 925	9 519	1 594	20%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	69 447	684 230	614 783	885%

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Egyéb ráfordítások
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	0	0	0	-
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Követelések értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	0	701	701	-
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	0	35	35	-
Leírt behajthatatlan követelések	0	0	0	-
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	0	0	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	3 137	3 137	-
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	0	0	0	-
Céltartalék képzés	0	0	0	-
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	107	101	-6	-6%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	4 949	9 432	4 483	91%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	5	4	-1	-20%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköztátadások	400	100	-300	-75%
Fejlesztési támogatás ráfordítása	0	0	0	-
Ingyenes eszközátadások	0	252 164	252 164	-
VII. Egyéb ráfordítások	5 461	265 674	260 213	4765%

Debreceni Vagyongkezelő Zrt.
Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év
Adózás előtti eredmény (±)	-112 304	928 110
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	23 870	82 281
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékvesztése	233	
Fejlesztési tartalék összege után, legfeljebb az adózás előtti eredmény 50%-a és legfeljebb 500 M Ft		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	7 031	1 169 592
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezmény	27 180	
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levizsgázott szakmunkástanuló tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Mobilitási célú lakhatási támogatás összege; munkásszállás létesítésére, fenntartására fordított összeg		
Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés		
Adóalapot növelő bírságok, jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevételek		
Kutatás, kísérlet fejlesztés közvetlen költségei - csökkentve az erre kapott támogatással		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel vagy ASTÉ növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés		
Megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége kapcsolt vállalkozásnál		
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszköz, nyújtott szolg. meghatározott összege		20
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődtnél az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódtnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím		
Adóalapot csökkentő tételek összesen	58 314	1 251 893
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	13 285	57 064
Nem a vállalkozási, bevétel-szerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)		252 164
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)		
Ellenőrzött külföldi társaságban fennálló részesedésre jutó fel nem vett nyereség		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre		
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		
Saját tőke háromszorosát meghaladó kötelezettség arányos kamatráfordítása		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTÉ csökkenés		
Tartós adományozás elszámolt többlet kedvezménye (vagy annak kétszerese), ha a szerződésben vállaltak nem teljesülnek		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt		
Jogelődtnél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódtnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	13 285	309 228
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	-157 333	-14 555
Társasági adó (számított)	0	
Adókedvezmények		
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	0	0
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	-112 304	928 110

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Cash-flow kimutatás
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Sor-szám	Megnevezés	Előző év 2016. év	Tárgyév 2017. év
	I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-3 251 156	560 530
1	± Adózás előtti eredmény (16. Kapott osztalék, 21. Véglegesen kapott pénzeszköz, 26. Véglegesen átadott pénzeszköz nélkül) és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	-1 230 915	-393 482
2	+ Elszámolt amortizáció	13 285	53 926
3	± Elszámolt értékvesztés és visszaírás, valamint hiányzó, selejtezett immat. jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értéke	0	0
4	± Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5	± Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-215	-16 069
6	± Szállítói kötelezettség változása	1 882	3 118
7	± Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-2 046 530	302 319
8	± Passzív időbeli elhatárolások változása	5 638	4 000
9	± Vevőkövetelés változása	-1 077	-80 328
10	± Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	6 615	692 028
11	± Aktív időbeli elhatárolások változása	161	-4 982
12	- Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	0	0
13	- Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
	II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	7 161	-12 822
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-85	-1 201 620
15	+ Befektetett eszközök eladása	215	19 206
16	+ Kapott osztalék, részesedés	7 031	1 169 592
	III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	3 244 007	299 139
17	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	
18	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele	0	
19	+ Hitel és kölcsön felvétele	4 599 608	2 511 020
20	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése	991	
21	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	0	
22	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	
23	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	
24	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-1 356 192	-2 210 897
25	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	-884
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-400	-100
27	± Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változás	0	
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	12	846 847

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Mutatók
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{194\,604}{26\,695\,242} \times 100\% = 0,73\%$			$\frac{1\,341\,537}{28\,080\,812} \times 100\% = 4,78\%$		

A mutató értéke 4%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A tárgyi eszközök nettó értéke közel hétszeresére emelkedett a Hotel Lycium megvásárlása miatt, míg az összes eszköz értéke csak 5,2%-kal nőtt.

Befektetett eszközök aránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{21\,981\,382}{26\,695\,242} \times 100\% = 82,34\%$			$\frac{23\,126\,823}{28\,080\,812} \times 100\% = 82,36\%$		

A mutató értéke 0,02%-ponttal nőtt az előző évhez képest. Mind a befektetett eszközök, mind az összes eszköz értéke 5,2%-kal emelkedett.

Forgó eszközök aránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{4\,706\,810}{26\,695\,242} \times 100\% = 17,63\%$			$\frac{4\,941\,957}{28\,080\,812} \times 100\% = 17,60\%$		

A mutató értéke 0,03%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 5%-kal emelkedett, míg az összes eszköz értéke 5,2%-kal nőtt.

Saját tőke jegyzett tőke arány

		2016			2017		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{19\,592\,494}{16\,294\,125} \times 100\% = 120,24\%$			$\frac{20\,368\,504}{16\,294\,125} \times 100\% = 125,01\%$		

A mutató értéke 4,76%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A saját tőke 776 M Ft-tal emelkedett a 928,1 M Ft-os 2017. évi nyereség, és a Média centrum Debrecen Kft-nek nyújtott 152,1 M Ft pótbefizetés eredményeként.

Kötelezettségek aránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{7\,096\,172}{19\,592\,494} \times 100\% = 36,22\%$			$\frac{7\,701\,732}{20\,368\,504} \times 100\% = 37,81\%$		

A mutató értéke 1,59%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A kötelezettségek összege 8,5%-kal emelkedett, ennek a felét a hitelállomány 300 M Ft-os növekedése okozta, másik felét az évvégén értékesített ingatlan után felszámított 252 M Ft ÁFA összege. A saját tőke összege ezzel szemben csak 4%-kal emelkedett az adózott nyereség elszámolása miatt.

Kötelezettségek részaránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{7\,096\,172}{26\,695\,242} \times 100\% = 26,58\%$			$\frac{7\,701\,732}{28\,080\,812} \times 100\% = 27,43\%$		

A mutató értéke 0,84%-ponttal nőtt az előző évhez képest az előző pontban részletezett okok miatt.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{2\,898\,329}{19\,592\,494} \times 100\% = 14,79\%$			$\frac{1\,443\,886}{20\,368\,504} \times 100\% = 7,09\%$		

A mutató értéke 7,7%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A kedvező változást a Cash-pool hitel technikai jellegű megbontása okozta, mert 2017-ben 1,6 Mrd Ft-tal kisebb összeg került a rövid lejáratú kötelezettségek közé, mint az előző évben, ezért csökkent a rövid lejáratú kötelezettségek állománya 50,2%-kal.

Tőkeerősség

		2016			2017		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{19\,592\,494}{26\,695\,242} \times 100\% = 73,39\%$			$\frac{20\,368\,504}{28\,080\,812} \times 100\% = 72,54\%$		

A mutató értéke 0,86%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A saját tőke 4%-os növekedését felülmúlta az összes forrás 5,2%-os emelkedése.

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

		2016			2017		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$		$\frac{-112\,304}{312\,996} \times 100\% = -35,88\%$			$\frac{928\,110}{2\,213\,333} \times 100\% = 41,93\%$		

A mutató értéke 77,8%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A számviteli törvény változása miatt a 2016. évi eredménybe nem kerülhetett be a tagvállalatoktól kapott osztalék, ezért abban az évben veszteséget könyveltünk el. 2017-ben viszont 1.169,6 M Ft osztalék növelte az eredményünket. Az összes bevétel hétszeresére emelkedett, amelyet részben az osztalékbevétel, részben a Déli Iparterület ingatlanügyleteiből származó 670 M Ft árbevétel okozott. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2017-ben 100 Ft bevétel 42 Ft nyereséget termelt.

Eszközarányos jövedelmezőség

		2016			2017		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{-112\,304}{26\,695\,242} \times 100\% = -0,42\%$			$\frac{928\,110}{28\,080\,812} \times 100\% = 3,31\%$		

A mutató értéke 3,73%-ponttal nőtt az előző évhez képest, így pozitívba fordult. Az adózás előtti eredmény az előző mutatónál részletezett okok miatt -112 M Ft-ról 928 M Ft-ra emelkedett, míg az összes eszköz 5,2%-kal nőtt. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2017-ben 100 Ft eszköz 3,3 Ft nyereséget termelt.

Tőkearányos jövedelmezőség

		2016			2017		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{-112\,304}{19\,592\,494} \times 100\% = -0,57\%$			$\frac{928\,110}{20\,368\,504} \times 100\% = 4,56\%$		

A mutató értéke 5,13%-ponttal nőtt az előző évhez képest, és pozitívba fordult. Az adózás előtti eredmény a bevétel arányos jövedelmezőség mutatójánál részletezett okok miatt -112 M Ft-ról 928 M Ft-ra emelkedett, míg a saját tőke 4%-kal nőtt. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2017-ben 100 Ft saját tőke 4,5 Ft nyereséget termelt.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

		2016			2017		
$\frac{\text{Aktívált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktívált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$		$\frac{177\,931}{281\,899} \times 100\% = 63,12\%$			$\frac{1\,324\,761}{1\,463\,722} \times 100\% = 90,51\%$		

A mutató értéke 27,39%-ponttal nőtt az előző évhez képest a Hotel Lycium és parkolók megvásárlása miatt.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

		2016			2017		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$		$\frac{4\,706\,810}{2\,898\,329} \times 100\% = 162,40\%$			$\frac{4\,941\,957}{1\,443\,886} \times 100\% = 342,27\%$		

A mutató értéke 179,87%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 5%-kal emelkedett, míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke 50,2%-kal csökkent. Ezt a változást a Cash-pool hitel technikai jellegű megbontása okozta, mert 2017-ben 1,6 Mrd Ft-tal kisebb összeg került a rövid lejáratú kötelezettségek közé, mint az előző évben.

Likviditási gyorsráta

		2016			2017		
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$		$\frac{73\,296}{2\,898\,329} \times 100\% = 2,53\%$			$\frac{1\,025\,379}{1\,443\,886} \times 100\% = 71,02\%$		

A mutató értéke 68,5%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A készletekkel csökkentett forgóeszközök értéke 952 M Ft-tal a 14-szeresére emelkedett. Ennek az az oka, hogy a Déli Iparterületen értékesítésre került ingatlanokból befolyt bevétel 803 M Ft-tal növelte a pénzeszközöket. A rövid lejáratú kötelezettségek 50,2%-kal csökkentek az előző mutatónál részletezett okok miatt. A mutató értékének elméletileg 1 fölé kellene lennie. Gyakorlatilag a rövid lejáratú kötelezettségek között kimutatott 954 M Ft cash-pool hitelt nem kell egy éven belül visszafizetni. Amennyiben ezzel korrigáljuk a rövid lejáratú kötelezettségeket, akkor 2,1-es mutató értéket kapunk.

Debreceni Vagyongkezelő Zrt.
Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2017. év

Megnevezés	Veszélyes hulladék	egység
Nyitó készlet mennyisége		kg
Tárgyévi növekedés mennyisége		kg
Tárgyévi csökkenés mennyisége		kg
ZÁRÓ KÉSZLET	0	kg
Nyitó készlet érték		e Ft
Tárgyévi növekedés érték		e Ft
Tárgyévi csökkenés érték		e Ft
ZÁRÓ KÉSZLET ÉRTÉK	0	e Ft