

1	1	9	9	5	3	4	0	-	6	8	1	0	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019.12.31.

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

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése

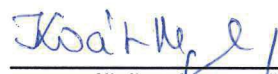
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás címe

4|0|2|5|Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 5. sz. iroda

## 2019. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2020. május 22.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

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

1 1 9 9 5 3 4 0 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 9

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019.12.31.

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

Cégjegyzék száma

## Debreceni Vagyonkezelő Zrt.

## MÉRLEG Eszközök (aktívák)

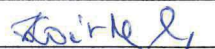
(Sztv. 1. sz. melléklete szerinti "A" változat)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2018.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2019.12.31.
a	b	c	d	e
01.	<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b> (2.+10.+18.)	<b>23 101 622</b>	<b>0</b>	<b>24 161 105</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b> (3. ... 9.)	<b>1 594</b>	<b>0</b>	<b>429</b>
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok			
06.	4. Szellemi termékek	1 594		429
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b> (11. ... 17.)	<b>1 313 775</b>	<b>0</b>	<b>2 374 007</b>
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 278 139		1 898 531
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 072		6 232
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	29 564		100 651
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			368 593
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b> (19. ... 28.)	<b>21 786 253</b>	<b>0</b>	<b>21 786 669</b>
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	20 008 891		20 008 975
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 775 613		1 775 613
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	999		1 331
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29.	<b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b> (30.+37.+46.+53.)	<b>4 885 021</b>	<b>0</b>	<b>5 234 957</b>
30.	<b>I. KÉSZLETEK</b> (31. ... 36.)	<b>3 919 967</b>	<b>0</b>	<b>3 564 398</b>
31.	1. Anyagok			
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek			
35.	5. Áruk	3 919 967		3 047 278
36.	6. Készletekre adott előlegek			517 120
37.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b> (38. ... 45.)	<b>139 257</b>	<b>0</b>	<b>236 107</b>
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	5 267		44 701
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	90 582		88 893
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	20 109		432
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	23 299		102 081
44.	7. Követelések értékelési különbözete			
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b> (47. ... 52.)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b> (54.+55.)	<b>825 797</b>	<b>0</b>	<b>1 434 452</b>
54.	1. Pénztár, csekkek	125		134
55.	2. Bankbetétek	825 672		1 434 318
56.	<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b> (57. ... 59.)	<b>8 205</b>	<b>0</b>	<b>3 361</b>
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 675		1 300
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 530		2 061
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (1.+29.+56.)	<b>27 994 848</b>	<b>0</b>	<b>29 399 423</b>

Debrecen, 2020. május 22.

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

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



1 1 9 9 5 3 4 0 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 9

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019.12.31.

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

Cégjegyzék száma

## Debreceni Vagyonkezelő Zrt.

## MERLEG Források (passzívák)

(Sztv. 1. sz. melléklete szerinti "A" változat)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2018.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2019.12.31.
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	21 656 870	0	23 329 699
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	3 944 989		4 915 204
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 417 756		2 120 370
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.)	6 326 683	0	6 049 246
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.)	5 575 493	0	5 121 461
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	3. Tartozások kötvény kibocsátásból			
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	2 379 311		1 965 518
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	27 711		
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3 168 471		1 655 943
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			1 500 000
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	751 190	0	927 785
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	413 793		413 793
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	96 478		381 123
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	7 050		83 639
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	170 315		18 067
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	63 554		31 163
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	11 295	0	20 478
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 012		7 665
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	9 283		12 813
108.	3. Halasztott bevételek			
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	27 994 848	0	29 399 423

Debrecen, 2020. május 22.

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

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



1 1 9 9 5 3 4 0 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 9

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019.12.31.

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

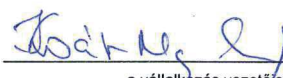
Cégjegyzék száma

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

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2018.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2019.12.31.
a	b	e	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	479 262		2 300 706
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	479 262	0	2 300 706
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	0	0	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	1 861		12 050
	Ebből: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség	5 771		5 581
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	85 138		89 189
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	9 223		10 399
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	149		1 501 914
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	16 637		38 717
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	116 918	0	1 645 800
10.	Bérek	196 706		184 842
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	30 618		18 764
12.	Bérfizetések	45 573		39 600
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	272 897	0	243 206
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	43 859		43 140
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	16 716		93 697
	Ebből: értékvesztés	497		905
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	30 733	0	286 913
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 406 886		1 862 499
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	983 590		1 030 479
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	4 659		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	135		97
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	32 143		14 865
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	1 443 823	0	1 877 461
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	56 800		34 833
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 934		2 548
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			5 714
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	56 800	0	40 547
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	1 387 023	0	1 836 914
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	1 417 756	0	2 123 827
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG			3 457
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	1 417 756	0	2 120 370

Debrecen, 2020. május 22.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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



**Debreceni Vagyonkezelő**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2019. év**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>Általános kiegészítések .....</b>	<b>3</b>
1.1.	A vállalkozás bemutatása .....	3
1.1.1.	Cégjogi adatok .....	3
1.1.2.	Jogi környezet .....	5
1.1.3.	Tevékenység, piaci helyzet .....	8
1.1.4.	A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra .....	13
1.2.	A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek összetétele .....	14
1.3.	A számviteli politika fő vonásai .....	16
1.3.1.	A befektetett eszközök .....	19
1.3.2.	Forgóeszközök értékelése .....	22
1.3.3.	Aktív időbeli elhatárolások .....	23
1.3.4.	Értékvesztés elszámolása .....	25
1.3.5.	Saját tőke .....	28
1.3.6.	Céltartalék képzés .....	28
1.3.7.	Kötelezettségek értékelése .....	29
1.3.8.	Passzív időbeli elhatárolások .....	29
1.3.9.	Cash-pool követelések és kötelezettségek .....	31
1.3.10.	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek .....	33
1.3.11.	Ellenőrzésre vonatkozó előírások .....	34
1.3.12.	A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések .....	35
1.3.13.	Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása .....	37
<b>2.</b>	<b>Tájékoztató rész .....</b>	<b>39</b>
2.1.	A társaság anyavállalata .....	39
2.2.	A társaság kapcsolt vállalkozásai .....	39
2.3.	Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások .....	40
2.4.	Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások .....	40
2.5.	Kapcsolt vállalkozások 2019. évi beszámolóinak adatai .....	40
2.6.	Jelentős tulajdoni részesedésű társult vállalkozások 2018. évi beszámolóinak adatai .....	41
2.7.	Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései .....	42
2.8.	Vezető tisztségviselők javadalmazása .....	42
2.9.	Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások .....	42
<b>3.</b>	<b>Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések .....</b>	<b>43</b>
3.1.	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések .....	43
3.1.1.	Eszközök .....	43
3.1.2.	Források .....	50
3.1.3.	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése .....	54
3.2.	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések .....	55
3.2.1.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye .....	55
3.2.2.	Pénzügyi műveletek eredménye .....	57
3.2.3.	A nettó módon elszámolt tételek bemutatása .....	57
3.2.4.	Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások .....	58
3.2.5.	Támogatások .....	58
3.2.6.	A társasági adó és az adózott eredmény levezetése .....	59
3.2.7.	Ellenőrzés .....	60
3.2.8.	Adózott eredmény felhasználására (osztalék jóváhagyására) vonatkozó javaslat .....	60
<b>4</b>	<b>Cash-Flow kimutatás .....</b>	<b>60</b>
<b>5</b>	<b>Mutatók .....</b>	<b>61</b>

## 1. Általános kiegészítések

### 1.1. A vállalkozás bemutatása

#### 1.1.1. Cégjogi adatok

<u>A társaság cégneve:</u>	Debreceni Vagyongkezelő 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>	11995340681011409
<u>Internetes honlap címe:</u>	<a href="http://www.dvrt.hu">www.dvrt.hu</a>

#### A társaság tevékenységi körei:

- 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (**főtevékenység**)
- 6420 '08 Vagyongkezelés (holding)
- 6492 '08 Egyéb hitelnyújtás
- 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6920 '08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7010 '08 Üzletvezetés
- 7021 '08 PR, kommunikáció
- 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7711 '08 Személygépjármű kölcsönzése
- 7733 '08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
- 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: Dr. Mészáros József az Igazgatóság elnöke  
 Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató

A Felügyelő Bizottság összetétele 2019.12.31-ig:

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

A Felügyelő Bizottság összetétele 2020.01.01-től:

Elnök: Győri Gyula  
 Tagok: Dr. Sásdi András Béla  
 Dr. Mancsiczky László  
 Papp Viktor  
 Dr. Gondola Zsolt Zoárd

Az Igazgatóság összetételéről a 6/2016. (I.21.) számú Közgyűlési határozatával döntött a tulajdonos Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 2016. február 01-től 2021. január 31-ig terjedő időszakra.

Az Felügyelő Bizottság összetételéről a 245/2019. (XII.12.) számú Közgyűlési határozatával döntött a tulajdonos Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 2020. január 01-től 2024. december 31-ig terjedő időszakra.

A vezérigazgató megbízatása a Közgyűlés 218/2018. (XI.29.) számú határozata alapján 2019. január 14. napjától 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 nyilvántartási száma: 002742

Könyvviteli feladatok irányításáért felelős:

Lőrincz Levente  
 Könyvvizsgálói nyilvántartási 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 cégbíróshoz 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 székelőudvarhelyi székhelyű S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L. romániai bejegyzésű társaságot.

2006. február 14-én a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. megalakították a Cívisvíz Befektető, Vagyongkezelő és Tanácsadó Kft.-t. 2006. november 28-án a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és a Debreceni Gyógyfürdő Kft. értékesítette a Nagyerdei Gyógyászati Kft. üzletrészeinek 51%-át a VESZ Vagyongkezelő Kft.-nek, mely következtében a Debreceni Gyógyfürdő Kft. tulajdonában maradt a Nagyerdei Gyógyászati Kft. üzletrészeinek 49%-a. 2006. november 08-án a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. megvásárolta a Strigonium Zrt. részvényeinek 4%-át. 2006. november 30-án a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. megvásárolta a DMJV Önkormányzatától az A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft. 49%-os tulajdoni részét.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2007. március 29-én a DOTENERGO Zrt.-vel közösen megalakította a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-t, 50-50%-os tulajdoni hányaddal. 2007. augusztus 1-jén a Kft.-nek a DOTENERGO Zrt. tulajdonában lévő üzletrészeit a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. megvásárolta. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2007. április 20-án megalapította a DEHIR Debreceni Hirdetési és Produkciós Kft.-t. A Debreceni Vagyongkezelő

Zrt. 2007. augusztus 1-jén a VESZ Kft.-vel közösen megalakította a Pharmapolis Klaszter Kft.-t 75-25%-os tulajdoni hányaddal. A 2008. év során bekövetkezett tulajdonos körbeli változások (belépett a Debreceni Egyetem és a Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Ipari Kamara) és jegyzett tőkeemelések következtében a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdoni hányada 22,5%-ra csökkent. 2007. szeptember 30-án a Cívis Ház Ingatlan Kft. és az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 15%-os részesedéssel 2008. augusztus 25-én a FUN Szórakoztató Központ Kft.-vel, valamint egy magánszemély részvételével megalakította az ARBO INVEST Zrt.-t. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. a Cívisvíz Befektető, Vagyongkezelő és Tanácsadó Kft.-ben meglévő üzletrészét 2008. szeptember 25-én értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. részére. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2008-ban eladta három 100%-os tulajdonú leányvállalatát: november 30-án az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-t, december 15-én a Debreceni Sportuszoda Kft.-t, december 30-án a Friss Rádió Kft.-t.

2009. április 28-án a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. a Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, valamint a Richter Gedeon Nyrt. megalapította a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-t, amelyben a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. tulajdoni hányada 49%. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2009. május 03-án visszavásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeinek 100%-át. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2009. június 26-án, 33,3% tulajdoni aránnyal részt vett a Termál Egészségipari Klaszter Kft. alapításában. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2009. augusztus 26-án értékesítette a Strigónium Zrt.-ben meglévő részvényeit. A Debreceni Regionális és Innovációs Ipari Park Kft. 2009. szeptember 30-án beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2009. november 17-én 5% tulajdoni résszel, külső befektetőkkel megalakította az ICONO-Pharma Kft.-t. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2009. december 18-án értékesítette a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-ben meglévő üzletrészét a DKV Debreceni Közlekedési Zrt. részére.

2011. szeptember 30-ai nappal megtörtént a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debrecen Önkormányzat Lapkiadó Kft. vagyonátértékeléssel egybekötött kedvezményes átalakulása, összeolvadása. Ugyancsak 2011. szeptember 30-án hasonló módon olvadt össze a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a DEHIR Kft. Ugyan ezen időponttal megalakult a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ből történő kiválás útján. 2011. október 01. napján a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. értékesítette az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben meglévő üzletrészeinek 74%-át.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt., egyszemélyes tulajdonosként, 2012. augusztus 24-én megalakította a Déli Ipari Park Kft.-t. A Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2012. december 17-én értékesítette a Nagyterdei Gyógyászati Kft.-ben meglévő üzletrészeit a VESZ Vagyongkezelő Kft. részére. A Debreceni Vízmű Zrt. 2012. december 18-án értékesítette a KELET-AQUA Kft.-ben meglévő üzletrészeit.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2013. április 15-én megszerezte az A.K.S.D. Kft.-ből szétválás útján kivált Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 49%-át. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. a Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft.-ben meglévő részesedéseinek arányát 2013. május 02-án, tőkeemelés útján 51%-ra, 2013. december 16-án üzletrészbírással 90%-ra növelte. A Debreceni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVIZGÉP Kft. 2013. június 30-án beolvadt a szintén a Debreceni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVÍZÉP Kft.-be.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2014. január 24-én értékesítette a Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 11%-át 13 vidéki önkormányzat közös tulajdonlásába, majd 2014. december 04-én a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. a Kft. további többségi üzletrészt is értékesítette DMJV Önkormányzata részére. A DKV Debreceni Közlekedési Zrt. 2014. június 27-én értékesítette a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-ben meglévő üzletrészeit. Az ICONO-Pharma Kft. 2014. szeptember 29-én végelszámolás útján megszűnt. A Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be. A Debreceni 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.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és az AIRPORT DEBRECENI HOLDING Kft. 274.400 E Ft értékű tőkeemelést hajtott végre (68.600 E Ft + 205.800 E Ft) az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben, 2016. június 28-án, a tulajdoni arányok érdemi változtatása nélkül. A Debreceni 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 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 HUNÉP Zrt. a Kft.-ben meglévő részesedését eladta leányvállalata, a HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft. részére.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2018. november 16-án értékesítette a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-ben meglévő üzletrészeit 100%-át. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2018. november 28-án értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 15 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 6 kistéleplési önkormányzat részére, akik ennek fejében a viziközmű szolgáltatásuk ellátását pályáztatás nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták, 2019. január 01-től.

2019. március 1-jei hatállyal az AIRPORT-DEBRECEN Kft. neve megváltozott, az új név: DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.

A Főnix Irodaház Kft. 2019.03.18. naptól Debreceni Ipari Centrum Kft néven működik tovább.

A Debreceni Vízmű Zrt.-nek a DEVIZÉP Kft.-ben fennálló tulajdoni hányada 2019.04.26-án üzletrész vásárlással 90%-ra módosult.



### **1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet**

A 16,3 milliárd Ft alaptőkével rendelkező Holdingban 2019. december 31-ei időpontban a 2.2. pontban bemutatott anya és leányvállalatok 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.

Debrecen történelmi szerepe összekötni az országhatárokon átnyúló keleti régiókat. Az első és második Főnix terv körvonalazza azt a fejlődést, aminek hajtómotorja a működésében megújuló Debreceni Vagyongkezelő Zrt.

A stratégiai célok rendszerének középpontjában a vevői elégedettség növelése és a nyereségtermelő képesség javítása áll.

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

#### **Debreceni Hőszolgáltató Zrt.**

A távhőszolgáltatás vonatkozásában megszűnt az Önkormányzat árhatósági jogköre, a távhőszolgáltatónak értékesített távhő árát, valamint a lakossági felhasználóknak és a külön kezelt intézményeknek nyújtott távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági árát a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal javaslatának figyelembevételével a miniszter rendeletben állapítja meg.

- 2011. évi CXXVI. törvény a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény és az árak megállapításáról szóló 1990. évi LXXXVII. törvény módosításáról,
- 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatás díjáról,
- 51/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatási támogatásról,
- 66/2011. (XI.30.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról,
- 83/2011. (XII.29.) NFM rendelet a távhő áráról,
- 2/2012. (I.31.) NFM rendelet egyes energiatermeléssel és energiaszolgáltatással kapcsolatos miniszteri rendeletek módosításáról,
- 21/2012. (IV.27.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról,
- 59/2012. (X.31.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról,
- 78/2012. (XII.22.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról (1. rezsicsökkentés),
- 64/2013. (X.30.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról (2. rezsicsökkentés),
- 2013. évi LIV. törvény a rezsicsökkentések végrehajtásáról,
- 2013. évi CLXVII. törvény egyes törvényeknek a rezsicsökkentés végrehajtásához szükséges módosításához,
- 2013. évi CLXXXVIII. törvény az egységes közszolgáltatói számlaképről,
- 39/2014. (IX.30.) NFM módosító rendelet a távhőszolgáltatás díjáról és a távhőszolgáltatási támogatásról (3. rezsicsökkentés),
- a 2014. évi XI. törvény a rezsicsökkentéssel és a fogyasztóvédelemmel kapcsolatos egyes törvények módosításáról,
- 54/2014. (XII.22.) NFM módosító rendelet egyes távhőszolgáltatással kapcsolatos miniszteri rendeletek módosításáról,
- 54/2015. (IX.30.) NFM módosító rendelet egyes földgáz és távhő árszabályozási tárgyú NFM rendeletek módosításáról,
- 76/2015. (XII.29.) NFM rendelet egyes energetikai tárgyú rendeletek módosítása,
- 40/2016. (IX. 30.) NFM rendelet egyes energetikai tárgyú miniszteri rendeletek, valamint az egyes folyékony tüzelő- és fűtőanyagok kéntartalmáról szóló 53/2014. (XII. 13.) NFM rendelet módosításáról,
- 38/2017. (IX. 29.) NFM rendelet egyes energetikai tárgyú miniszteri rendeletek módosításáról,
- 39/2018. (III.12.) Korm. rendelet fűtési célú távhőszolgáltatást igénybe vevő lakossági felhasználók részére biztosított téli rezsicsökkentésről,
- 19/2018. (IX.27.) ITM rendelet egyes energetikai árszabályozási tárgyú miniszteri rendeletek módosításáról.
- 37/2019. (IX.30.) ITM rendelet egyes energetikai árszabályozási tárgyú miniszteri rendeletek módosításáról.

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

A távhőfelhasználás szociális támogatási rendszere 2011. szeptember 1-jétől megszűnt, illetve átalakult lakásfenntartási támogatássá.

A fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény 2014. évi módosításával fogyasztóvédelmi referenst kell alkalmazni, e törvény szabályozza a fogyasztói panaszkezelést, ügyfélszolgálatot is.

Módosult 2019. október 01-jei hatályba lépéssel az 50/2011.(IX.30.) NFM rendelet és az 51/2011.(IX.30.) NFM rendelet, amelyek megváltoztatták az értékesítói hődíjat, az értékesítói alap (teljesítmény) díjat, a fix összegű támogatást és a lakossági GJ felhasználásra vetített fajlagos támogatás mértékét:

<b>Megnevezés</b>	<b>2019.10.01-től</b>	<b>2019.09.30-ig</b>
értékesítói hődíj (Ft/GJ)	3.031	3.066
értékesítói alapidíj (Ft/hó)	154.267.000	156.891.000
fix összegű támogatás (Ft/hó)	128.109.404	122.653.177
lakossági GJ-ra vetített támogatás (Ft/GJ)	921	1.169
Dotenergo árbevételei hődíj (Ft/GJ)	3.031	3.066
Dotenergo árbevételei alapidíj (Ft/hó)	12.815.000	12.386.000

### **Debreceni Vízmű Zrt.**

A víziközmű szektorra vonatkozóan 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 első 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 egységei 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 hozzákapcsolódó 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, Hajdúbagosa, 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 Hajdúbagosa 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 közütemi víz- és csatornaszolgáltatási szerződését a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt.-vel és jelezte szerződés aláírási szándékát a közütemi 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.

2018-ban további 6 település fejezte ki részvényvásárlással azt a szándékát, hogy 2019. január 1-től a Debreceni Vízmű Zrt. által kívánja víziközműveit üzemeltetni. Ezek a települések: Bagamér, Fülöp, Nyírábrány, Nyíradony, Nyírmártonfalva és Vámospercs. A társaság valamennyi településen ivóvíz és szennyvízszolgáltatását is vállalja.

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

#### 1.1.4. A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra

A Számviteli törvény 88. § (1) bekezdésében előírtaknak megfelelően, a társaság vagyoni, pénzügyi helyzete, működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a kiegészítő mellékletben be kívánjuk mutatni a COVID-19 vírus miatti veszélyhelyzetnek a vállalkozásra gyakorolt hatásait, amelyek mint a mérleg fordulónapja utáni események és következmények, nem jelennek meg a 2019. évi mérlegben és eredménykimutatásban.

Az Egészségügyi Világszervezet (WHO) 2020. január 30-án hirdette ki a nemzetközi járványügyi rendkívüli szükséghelyzetet. Magyarország területére a Kormány 40/2020. (III.11) rendeletével hirdette ki a veszélyhelyzetet az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében. A társaság számviteli politikája szerint a mérlegkészítés időpontja február 28. – az eddig ismertté váló információkat tudjuk figyelembe venni a beszámoló készítésekor. Tehát a WHO pandémia kihirdetése, mint alapinformáció, már ismert volt a mérlegkészítés időpontjában, viszont ennek Magyarországra és a helyi szinten gazdálkodó társaságunkra gyakorolt hatását már ezt követően mérte fel a társaság. Ezen vizsgálat eredményét, illetve a veszélyhelyzet 2020. évre vonatkozó hatásainak mérséklése érdekében hozott intézkedéseinket az alábbiakban részletezzük:

- Társaságunknál teljes vagy részleges átmeneti leállás nem következett be a veszélyhelyzet időszakában.
- Társaságunk nem tartozik a 47/2020. (III. 18.), illetve a 61/2020. (III. 23.) Kormány rendeletekben meghatározott különösen veszélyeztetett ágazatok közé.
- Felmérésünk szerint tevékenységünk jelentős bevétel kiesését várhatóan nem okozza a veszélyhelyzet, illetve a kijárási részleges korlátozása. Az árbevétel prognosztizált elmaradása 4% körüli.
- Társaságunk a veszélyhelyzet alatt nem tervez csoportos létszámleépítést. Ugyanakkor a veszélyhelyzet időszakában az alábbi személyi jellegű intézkedéseket hoztuk:
  - Otthoni munkavégzés bevezetése, szabadságok időarányos kiadása.
  - Felfüggesztettük a teljesítménybér, prémium, jutalom jellegű kifizetéseket.
  - Tervezett munkaerőpótlásokat később valósítjuk meg.
  - Biztosítjuk a dolgozóink számára a fokozott higiénia előírások feltételeit
- Intézkedéseink hatására a személyi jellegű ráfordításaink megtakarításának a mértéke meghaladja az árbevétel elmaradás mértékét.
- A veszélyhelyzet időszakára vonatkozóan szolgáltatói, beszállítói partnereinkkel a szerződéseinket újratárgyaltuk, igazodva az igénybevétel változásához. Az anyagjellegű ráfordításainkban jelentkező megtakarítás eléri a várható árbevétel elmaradás 10%-át. Szállítóiink vis maior helyzetre hivatkozva a szerződésekben vállalt kötelezettségeik teljesítésében jelentős elmaradást nem jelentettek be.
- Éves eredményünk a prognosztizált árbevétel elmaradás és az intézkedéseink költségcsökkentésének hatására várhatóan nem marad el a tervezettől, saját tőkénk továbbra is megfelel a jogszabályi előírásoknak.
- Likviditásunk a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai cash-pool rendszerében biztosított, melyhez szükséges mértékben folyószámla hitelkeret is járul.
- A veszélyhelyzet időtartamára felfüggesztettük a társaság beruházási tevékenységét – kivételként engedélyezve a folyamatban lévő, valamint az üzembiztonság fenntartásához elengedhetetlenül szükséges beruházás jellegű ráfordításokat.
- Felmérésünk szerint vevőink kintlévőségei várhatóan nem változnak olyan mértékben, amelyek likviditásunkra gyakorolt hatása jelentős lenne.



**Összefoglalva:** Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatásait a társaság pénzügyi és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére - figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati, tulajdonosi és a társaság saját hatáskörében hozott intézkedéseit. Értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan mértékű negatív hatással a társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy bizonytalanná tenné a társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve az eszközök mérlegkészítéskor elvégzett értékelését.

## **1.2. A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek 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. és tagvállalataira vonatkozó hatályos 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 lépésben 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 beszámolói az előző időpontokig nem állnak rendelkezésre, a rendelkezésre álló, előző évi beszámolók adatai alapján végzik el.

Az első számú vezetőkön kívüli vezető állású és vezető beosztású munkavállalók teljesítménybérét figyelembe vesszük a tárgyévi beszámolóban. Ezen teljesítménybérrel kapcsolatos döntést a leányvállalatok első számú vezetői hozzák meg, a tárgyévi negyedik negyedéves kontrolling beszámoló - a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága általi - jóváhagyását követően, legkésőbb tárgyévet követő év március 15-éig.

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 kölcsönösségeket 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 [vagyonszerzés (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, beépített és beépített ingatlanok, épületek és építmények 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;
  - régészeti feltárások költségei;
  - a közmű kialakítással kapcsolatos tervezési és hatósági díjak;
  - egyéb, az előbbieken felsorolásra nem került költség és díj, amely az adott ingatlanhoz közvetlenül kapcsolható.

Egy értékesített földterület minősítését, hogy az építési telkek 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 aktiválás 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, jelzőkábel:	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.<br>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.

Az előző bekezdés szerinti lényeges változásnak minősül többek között, ha az eszköz várható élettartama valamilyen gazdasági vagy műszaki körülményből kifolyólag a korábban (használatba vételkor) megállapított élettartamhoz képest lecsökken, ebben az esetben a tervszerinti leírási kulcs megváltoztatható az újonnan meghatározásra kerülő élettartamnak megfelelően. A leírási kulcs változtatását megfelelő gazdasági, műszaki indoklással, dokumentációval kell indokolni.

Ilyen változás 2019. évben 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 vagyongkezelői jog térítés ellenében történő megszerzése esetén, a jogok leírási kulcsát a koncessziós, illetve, vagyongkezelői szerződések időtartama alapján kell meghatározni.

Olyan átalakulás, egyesülés, szétválás esetén, amelynek következtében az immateriális javak és a tárgyi eszközök vagyonomérleg 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 eszközöknél 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;
- e.) az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstruktúrázás aktivált értékének könyv szerinti értéke –a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében–tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).
- Tartósan magasabb az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstruktúrázás aktivált értékének 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;
- f.) megállapításra kerül, hogy az eszköz hasznosításából származó árbevétel az aktiválásakor várható árbevételtől jelentősen elmarad, amely lecsökkent árbevétel már nem biztosítja az eszköz, immateriális jószág várható élettartamán belül a beruházás, beszerzés megtérülését.

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 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 eszköznél 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 eszköznél 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 vételekor számításba vett értékéig, immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél 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 készletek** 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 bevételeként 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 vezet 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 követénykibocsátás 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 tárgyévét 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.

Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére - visszafizetési kötelezettség nélkül - belföldi vagy külföldi gazdálkodótól, illetve természetes személytől, valamint államközi szerződés vagy egyéb szerződés alapján külföldi szervezettől kapott támogatás, juttatás összegét, továbbá a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére - visszafizetési kötelezettség nélkül - az adóhatóságtól, jogszabály által meghatározott szervezettől megkapott, illetve az üzleti évhez kapcsolódóan a mérlegkészítés időpontjáig - a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően - igényelt (járó) támogatás, juttatás várható, még el nem számolt összegét az egyéb bevételekkel szemben, amennyiben a vállalkozó bizonyítani tudja, hogy teljesíteni fogja a támogatáshoz kapcsolódó feltételeket és valószínű, hogy a támogatást meg fogja kapni. Az aktív időbeli elhatárolást a kapott támogatás elszámolásakor, illetve a támogatás megíúsulásakor kell megszüntetni.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként elszámolható a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szóló - beruházáshoz (a beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz, továbbá a forgóeszközökhöz kapcsolódó - hiteltartozások, devizakövetény-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 számvetési 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 - különbség összegében, ha az a különbség tartósan 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 korláta 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:

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



A külföldi pénzürtékre 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 forintba 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 értékelhetők, 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 előbbiek 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 beszerzett készletek közül azokat tekinti fajlagosan kisértékűnek, amelyeknek a tárgyévi értékvesztés elszámolása előtti könyvszerinti készletértéke 100.000 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 különbség akkor jelentős összegű, ha eléri a követelés könyvszerinti értékének 10%-át.

Kisösszegű a követelés, ha a vevőnként, adósokként 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 átvezetésével.

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 korengedményes 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 mérlegsoron 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 bevételeként 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 bevételeként kell kimutatni az egyéb bevételeként, 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 (bankszámlakivonatok) 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 Vagyongkezelő 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 Vagyonkezelő 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 Vagyonkezelő 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 megállapítsa 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 a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő, (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a 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 - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba előző bekezdés szerinti értékhatárát.

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 mérleg soronkénti 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 évközből 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**

#### **A társasági adóval kapcsolatos általános előírások**

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%-áig 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 mérlegfordulónapi értékelésből származó árfolyam különbözetet. A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai nem élnek ezen korrekciós lehetőséggel, így az évvégén kimutatott árfolyam különbözet (nyereség/veszteség) értékével nem módosítják a társasági adóalapot.

## **Csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos előírások**

### **a.) Csoportos társasági adóalany létrejötte**

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. és legalább 75%-os közvetlen vagy közvetett tulajdonú leányvállalatai 2019. évben kérelmet nyújtottak be a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz, a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 2/A. § (1) bekezdése szerinti új csoportos társasági adóalany létrehozására. A csoportos társasági adóalany adókötelezettségét a csoporttagok közül e célra kijelölt és az állami adó- és vámhatóságnak bejelentett csoporttag, mint csoportképviselő útján, a csoportazonosító szám alatt teljesíti, valamint ugyanilyen módon gyakorolja adózói jogait. A csoporttagok a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.-t jelölték ki csoport képviselőjüként, mely képviseletet a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. elvállalta.

### **b.)Csoporttagok:**

- Debreceeni Vagyonkezelő Zrt., (csoportképviselő)
- Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.,
- Debreceeni Vízmű Zrt.,
- Cívis Ház Zrt.,
- DKV Debreceeni Közlekedési Zrt.,
- Debreceeni Gyógyfürdő Kft.,
- Médiacentrum Debrecen Kft.,
- DV Info Kft.,
- DV Parking Kft.,
- Debreceeni Ipari Centrum Kft.,
- Cívisvíz Kft.,
- DEVÍZÉP Kft.,
- „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.,
- Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.,
- Cívis Takarító Kft.
- Cívisbusz Kft.

### **c.) A csoportos adóalanyisághoz kapcsolódó nyilvántartási rendszer**

#### **A csoportképviselő nyilvántartási kötelezettsége:**

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. mint csoportképviselő, eleget téve az 1996. évi LXXXI. törvény 5. § (11) bekezdésének, olyan nyilvántartást vezet, amely alkalmas a csoportos társasági adóalany társasági adókötelezettsége teljesítése és jogai gyakorlása érdekében szükséges minden adat alátámasztására és ellenőrzésére.

#### **Csoporttagok nyilvántartási kötelezettsége:**

A csoportos társasági adóalany adókötelezettségének teljesítése és jogai gyakorlása érdekében a csoporttag olyan nyilvántartást vezet, amely alkalmas a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 6. § (12) bekezdésében meghatározott nyilatkozatában foglalt minden adat alátámasztására és ellenőrzésére. E nyilvántartást a csoporttag a csoportképviselő által kiadott Zárlati utasításban foglalt határidőre a csoportképviselő rendelkezésére bocsátja.

#### **A nyilvántartási rendszer leírása:**

Valamennyi társaság (csoporttag és csoportképviselő) az adott év számviteli törvény szerinti Éves beszámolójának Kiegészítő mellékletéhez Excel táblában előzetesen elkészíti a társaság

adott évi társasági adó levezetését, mely tartalmazza a társaság adózás előtti eredményét, adóalap növelő és adóalap csökkentő tételeit jogcímenként részletezve (közöttük az előző évek elhatárolt negatív adóalapjából az adóévben leírt összeget), a társaság ezek alapján kiszámolt egyéni adóalapját, a számított társasági adóját és az adókedvezményeit. Ezen táblát a csoporttagok megküldik a csoport képviselőnek a Zárlati utasításban foglalt határidőre.

A csoportképviselő összesíti a csoporttagok egyedi pozitív adóalapjait, mely kiindulási alapja lesz a csoportos társasági adóalany adóalapjának.

A csoportképviselő a csoporttagok egyedi negatív adóalapjait is összesíti és ebből megállapítja a csoportos társasági adóalany elhatárolt veszteségét, mely a csoportos társasági adóalany adóalapjának megállapításakor számolható el annak csökkentéseként, de legfeljebb olyan mértékig, hogy a csoportos társasági adóalany adóalapja az elhatárolt veszteség levonását követően is elérje az adóévben nem negatív egyedi adóalappal rendelkező tagjai elhatárolt veszteség figyelembevétele nélkül számított egyedi adóalapjai összegének 50%-át.

További korlát, hogy a csoportos társasági adóalany által és a csoporttagok által egyedileg érvényesített elhatárolt veszteség mértéke együttesen nem haladhatja meg az elhatárolt veszteség érvényesítése nélküli egyedi pozitív adóalapok összegének 50%-át.

A csoportos társasági adóalany elhatárolt vesztesége a jogszabályi előírás betartása mellett, maximális mértékben kerül elszámolásra a csoportos társasági adóalany adóalapjának csökkentéseként. Ezt követően történik a csoportos társasági adókedvezmény megállapítása, mely során csoportos adóalany az adókedvezmények érvényesítése szempontjából egyetlen adózónak minősül.

A nyilvántartás tartalmazza a csoporttagok egyéni társasági adó levezetését, összesítését, ebből a csoportos társasági adóalany előző bekezdés szerint megállapított adóalapját és adóját, a csoportos társasági adókedvezményt, valamint az így kiszámított csoportadó megosztását a csoporttagok között az egyéni pozitív adóalapjaik arányában.

A csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos minden más kérdéskörre a Számviteli politika rendelkezései az irányadók.

### **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:  $(\text{saját tőke csökkenés} / \text{átalakulás előtti saját tőke}) \times \text{részesedés könyv szerinti értéke}$ ;
- 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
<b>2015. év összesen</b>	<b>18 538 452</b>	<b>97 872</b>	<b>18 540 122</b>	<b>99 542</b>	<b>1 670</b>

### 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
<b>2016. év összesen</b>	<b>6 712 270</b>	<b>937 481</b>	<b>5 801 969</b>	<b>27 180</b>	<b>-910 301</b>

2017-2019. évben nem történt átalakulás a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai körében.

## 2. Tájékoztató rész

### 2.1. A társaság anyavállalata

A Debreceni Vagyongkezelő 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 Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat honlapján tekinthetők meg.

### 2.2. A társaság kapcsolt vállalkozásai

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. a konszolidációs politikájában rögzített elvek alapján vonja be a magyarországi székhelyű részvénytársaságait és korlátolt felelősségű társaságait – függetlenül a tulajdonlás közvetlen vagy közvetett módjára – a konszolidációba. Ezek az alábbi társaságok:

Cégnév	Székhely
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Debreceni 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.
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	4032 Debrecen, Nagyerdei park 1.
Médiacentrum Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
DV Info Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	4034 Debrecen, Ruyter u.1.
DV Parking Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
Debreceni Ipari Centrum Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 2.
Forest Offices Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 2.

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt.-nek a következő, konszolidációba be nem vont leányvállalatai vannak:

Cégnév	Székhely
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	Románia Székelyudvarhely, Haáz Rezső u.4.
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
DEVIZÉP Kft.	4032 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
CÍVISBUSZ Kft.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Cívisvíz Kft.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.

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

### 2.3. Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások

Cégnév	Székhely
Debreceeni Társasházkezelő Kft.	4031 Debrecen, Kishegyesi út 38.
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	4030 Debrecen, Repülőtéri út 12.
Pharmapolis Klaszter Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
A.K.S.D. Kft.	4031 Debrecen, István út 136.

### 2.4. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások

Cégnév	Székhely
ARBO INVEST Zrt.	1119 Budapest, Andor u. 21.

### 2.5. Kapcsolt vállalkozások 2019. évi beszámolóinak adatai

Név	Saját tőke 2019.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen	
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	1 303 000	7 123 629	-31 693	390 049	0	174 620	<b>8 959 605</b>	100,00%
Debreceeni Vízmű Zrt.	2 891 000	0	-910 311	3 488 189	0	241 733	<b>5 710 611</b>	99,98%
Cívis Ház Zrt.	2 553 203	1 880 647	-733	254 691	0	1 035 371	<b>5 723 179</b>	100,00%
DKV Debreceeni Közlekedési Zrt.	500 000	0	60 477	22 831	0	32 640	<b>615 948</b>	100,00%
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	598 825	4 445	-2 667 026	2 662 590	0	-27 881	<b>570 953</b>	100,00%
Médiacentrum Debrecen Kft.	106 900	0	-1 240 950	1 240 950	0	-173 876	<b>-66 976</b>	100,00%
DV Info Kft.	13 100	0	1	58 600	0	45 326	<b>117 027</b>	100,00%
DV Parking Kft.	3 000	97 857	1	0	0	323 661	<b>424 519</b>	100,00%
Debreceeni Ipari Centrum Kft.	10 000	927 481	255 094	0	0	-36 842	<b>1 155 733</b>	100,00%
Forest Offices Debrecen Kft.	500 000	1 500 000	-77 945	0	0	221 220	<b>2 143 275</b>	60,00%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	8 100	0	-109 100	112 700	0	-14 503	<b>-2 803</b>	100,00%
Cívis Takarító Kft.	10 500	0	30	0	0	5 253	<b>15 783</b>	100,00%
Civisvíz Kft.	236 000	0	33 554	0	0	65 982	<b>335 536</b>	100,00%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	837 366	0	22 338	23 046	2 510	-46 797	<b>838 462</b>	100,00%
Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	3 000	0	57 369	0	0	184 670	<b>245 039</b>	90,00%
DEVIZÉP Kft.	25 000	0	33 905	0	0	23 863	<b>82 768</b>	90,00%
CÍVISBUSZ Kft.	5 000	0	14 645	0	0	930	<b>20 575</b>	80,00%

Név	2019. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	8 379 004	2 894 068	11 686 948	1 481 002	7 002 628	9 513 758	174 620	82
Debreceni Vízmű Zrt.	27 193 090	4 295 518	31 961 552	24 944 810	7 494 068	7 976 774	241 733	450
Cívis Ház Zrt.	8 611 522	1 418 646	10 040 932	1 116 589	2 283 240	3 431 682	1 035 371	38
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	15 646 934	9 043 077	26 815 152	11 970 717	4 493 110	8 477 553	32 640	631
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	5 622 899	313 579	5 940 114	3 445 731	2 941 811	3 051 529	-27 881	213
Médiacentrum Debrecen Kft.	70 107	83 232	171 788	227 113	350 867	385 375	-173 876	44
DV Info Kft.	535 235	83 679	623 380	490 741	423 070	426 192	45 326	15
DV Parking Kft.	381 738	300 912	684 027	259 345	1 060 298	1 077 581	323 661	45
Debreceni Ipari Centrum Kft.	1 815 159	571 214	2 386 832	1 219 983	0	3 239	-36 842	2
Forest Offices Debrecen Kft.	3 227	4 809 286	4 830 830	1 747 325	140	12 127 843	221 220	2
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	751 895	69 277	821 305	618 850	2 597	74 893	-14 503	11
Cívis Takarító Kft.	6 177	11 430	17 691	1 903	27 144	27 625	5 253	2
Civisvíz Kft.	0	336 459	336 543	397	0	72 798	65 982	0
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	226 129	1 698 709	1 943 728	1 093 458	200 920	227 982	-46 797	27
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	13 052	263 991	277 043	32 004	644 239	644 975	184 670	1
DEVIZÉP Kft.	14 389	189 396	204 048	116 301	519 210	529 132	23 863	10
CÍVISBUSZ Kft.	132	361 734	362 236	340 648	2 538 185	2 539 144	930	8

## 2.6. Jelentős tulajdoni részesedésű társult vállalkozások 2018. évi beszámolóinak adatai

Név	Saját tőke 2018.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Debreceni Társasházkezelő Kft.	3 010	0	5 648	0	0	4 345	13 003	49,83%	1 500
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	152 000	41 418	-1 180 851	1 141 014	0	-428 246	-274 665	25,02%	0
Pharmapolis Klaszter Kft.	10 000	0	13 274	0	0	-1 804	21 470	22,50%	2 250
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	340 000	39 048	-233 059	932 605	0	1 761 122	2 839 716	49,00%	1 773 363

\* 2019. évi adatok

Név	2018. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám
Debreceni Társasházkezelő Kft.	589	17 590	18 200	4 178	59 531	59 544	4 345	10
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	655 463	276 294	1 257 898	1 055 099	966 346	1 766 912	-428 246	96
Pharmapolis Klaszter Kft.	366	19 364	22 079	609	0	12 641	-1 804	0
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	3 768 647	2 426 714	6 524 317	1 644 120	5 514 311	6 825 396	1 761 122	213

\* 2019. évi adatok



## 2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2018-2019. 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 személyi ráfordítások teljes összegének 2018-2019 évek közötti csökkenése oka egyrészt az alacsonyabb átlagos vezetői statisztikai létszám, másrészt a vezérigazgató 2019. évre kiírt teljesítménybér feltételei teljesítésének a kiértékeléséről, a teljesítménybér kifizetéséről a 2019. éves beszámoló elfogadásáig nem születik döntés.

A 2018-2019 évek közt a cafeteria adózásának jogszabályi változása miatt is jelentkezik elszámolásbeli eltérés. A cafeteriából csak a SZÉP kártya juttatás maradt meg a személyi jellegű egyéb kifizetések között cafeteriaként, a többi juttatás beépítésre került a bérbe úgy, hogy összességében a társaságnak többletterhet ez nem jelentett.

A 2.235 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből:**

- Főnix csarnok páholybérlet	699 E Ft
- Autómentes nap rendezvényhez kapcsolódó ajándékok	423 E Ft
- Lakásbérlet vidéki munkavállalónak	309 E Ft
- Sportrendezvényre szóló bérlet	265 E Ft
- Konferenciákhoz, rendezvényekhez kapcsolódó étkeztetés	149 E Ft
- Egyéb adóköteles juttatás	390 E Ft

## 2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2018-2019. évi javadalmazását, juttatásaikat.

Az egyéb bérben jelentkező csökkenés oka a 2.7. pontban leírtak szerint, hogy a vezérigazgató 2019. évre kiírt teljesítménybér feltételei teljesítésének a kiértékelése nem történt meg. A tiszteletdíjban bekövetkezett csökkenés oka, hogy a Felügyelőbizottság egyik tagja más társaságnál szintén Felügyelőbizottsági tag és tiszteletdíjat onnan kap, illetve csak egy társaságtól kaphat ilyen címen díjazást.

## 2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások

A beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díjat, valamint a könyvvizsgáló által az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított 2018-2019. 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

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

##### a.) Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az eszközök állománycsoporton belül 82,2% a befektetett eszközök aránya.

Az *immateriális javak* nettó állománya 429 E Ft, amely a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. honlapjának nettó értéke.

Az 2.374.007 E Ft nettó értékű *tárgyi eszköz* állomány 1.060.232 E Ft-tal több a 2018. évi 1.313.775 E Ft értékű tárgyi eszközöknél.

A tárgyi eszközök december 31-ei 2.374.007 E Ft összegű nettó értéke az alábbi főbb tételekből tevődik össze:

<b>Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok</b>	<b>1.898.531 E Ft</b>
- Hotel Lycium épület és földterület:	777.007 E Ft
- Kölcsey Központ alatt 120 db parkoló és földterület:	234.205 E Ft
- Derék utcai építési telek:	667.860 E Ft
- Optikai informatikai hálózat:	145.061 E Ft
- Egyéb építmények (Hotel Lycium hálózatok, stb.):	74.398 E Ft
<b>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek</b>	<b>6.232 E Ft</b>
- Üzemi (üzleti) gépek, berendezések felszerelések:	71 E Ft
- Egyéb járművek:	4.600 E Ft
- Egyéb berendezések és felszerelések:	1.394 E Ft
- Önálló képzőművészeti alkotások:	167 E Ft
<b>Beruházások, felújítások</b>	<b>100.651 E Ft</b>
- Derék utcai dolgozói apartmanhoz tervezés, előkészítés:	50.715 E Ft
- Optikai informatikai hálózat összesen:	13.306 E Ft
- Adatátviteli alépítmény:	10.711 E Ft
- Déli Gazdasági Övezet út:	5.403 E Ft
- Napelemes rendszer terv:	2.364 E Ft
- Hotel Lycium felújítás:	18.152 E Ft
<b>Beruházásokra adott előlegek</b>	<b>368.593 E Ft</b>
- Dósa Nádor téri ingatlan vételár előleg	348.750 E Ft
- Déli Gazdasági Övezet közmű létesítési előleg	12.960 E Ft
- Derék utcai apartmanhoz csatlakozási díj előleg	6.883 E Ft

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2019. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

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

<b>Tárgyi eszközök beszerzése, aktiválása:</b>	<b>741.504 E Ft</b>
- Derék utcai apartmanhoz építés telek, tervek, igazgatási díjak	718.575 E Ft
- Hotel Lycium fejlesztési terv:	7.805 E Ft
- Optikai hálózat vásárlás, építés:	7.157 E Ft
- Déli Gazdasági Övezet (út, ideiglenes kerítés építés)	6.991 E Ft
- Egyéb igazgatási berendezés, felszerelés:	976 E Ft

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

A társaság 2019. évben tárgyi eszközeire terven felüli értékcsökkenést nem számolt el és nem írt vissza. Az immateriális javak között nyilvántartott Déli Iparterület honlapjára számoltunk el terven felüli értékcsökkenési leírást.

#### **b.) Befektetett pénzügyi eszközök**

A befektetett eszközök 74,1%-át teszik ki a *Befektetett pénzügyi eszközök* 21.786.669 E Ft értéke, amelyből a *Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban* értéke 20.008.975 E Ft, a *Tartós jelentős tulajdoni részesedés* értéke 1.775.613 E Ft, az *Egyéb tartós részesedés* értéke 750 E Ft, *Egyéb tartósan adott kölcsön* értéke 1.331 E Ft.

A befektetett pénzügyi eszközök 2018-2019. évi adatait a következő táblázat tartalmazza:

<b>Megnevezés</b>	<b>2018. év E Ft</b>	<b>2019. év E Ft</b>	<b>Változás E Ft</b>	<b>Változás %</b>
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	20 008 891	20 008 975	84	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	-
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 775 613	1 775 613	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	999	1 331	332	33,23%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	-
<b>Összesen</b>	<b>21 786 253</b>	<b>21 786 669</b>	<b>416</b>	<b>0,00%</b>

A Befektetett pénzügyi eszközök értékének előző évhez viszonyított, 416 E Ft összegű növekedése részleteit az alábbiakban mutatjuk be.

- ba)** A Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értéke 2018. évhez képest 84 E Ft összegű növekedésének oka:  
A devizás részesedés 3.1.3 pontban részletezett, 2019. évi devizás tételek év végi értékelése okán az Aqua Nova Hargita Kft. részesedésének átértékelése miatt 84 E Ft árfolyam nyereség került elszámolásra. Így a Kft.-ben meglévő részesedés értéke az előző évhez képest az árfolyamnyereséggel növelt értékben, 83.737 E Ft összegben kerül kimutatásra a tárgyévi beszámolóban.
- bb)** Az Egyéb tartósan adott kölcsönök 332 E Ft-os növekedése a dolgozók részére nyújtott munkáltatói lakásépítési, lakásvásárlási és korszerűsítési kölcsön összegének a növekedéséből adódik.

A Debreceni Vagyonkezelő 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 2019.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	1 303 000	7 123 629	-31 693	390 049	0	174 620	8 959 605	100,00%	8 861 075
Debreceeni Vízmű Zrt.	2 891 000	0	-910 311	3 488 189	0	241 733	5 710 611	99,985%	4 206 818
Cívis Ház Zrt.	2 553 203	1 880 647	-733	254 691	0	1 035 371	5 723 179	100,00%	4 864 488
DKV Debreceeni Közlekedési Zrt.	500 000	0	60 477	22 831	0	32 640	615 948	100,00%	506 993
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	598 825	4 445	-2 667 026	2 662 590	0	-27 881	570 953	100,00%	381 727
Médiacentrum Debrecen Kft.	106 900	0	-1 240 950	1 240 950	0	-173 876	-66 976	100,00%	55 600
DV Info Kft.	13 100	0	1	58 600	0	45 326	117 027	100,00%	10 200
DV Parking Kft.	3 000	97 857	1	0	0	323 661	424 519	100,00%	100 857
Debreceeni Ipari Centrum Kft.	10 000	927 481	255 094	0	0	-36 842	1 155 733	100,00%	937 481
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	837 366	0	22 338	23 046	2 510	-46 797	838 462	10,00%	83 736
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.*	152 000	41 418	-1 180 851	1 141 014	0	-428 246	-274 665	25,02%	0
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.	340 000	39 048	-233 059	932 605	0	1 761 122	2 839 716	49,00%	1 773 363
Pharmapolis Klaszter Kft.*	10 000	0	13 274	0	0	-1 804	21 470	22,50%	2 250
ARBO INVEST Zrt.*	94 600	401 100	24 545	0	1 435 006	14 517	1 969 768	0,74%	750
<b>Összesen</b>									<b>21 785 338</b>

\* 2018. évi adatok

## c.) Készletek

A társaság 3.564.398 E Ft készlettel rendelkezik 2019. december 31-én, amely a következő tételekből tevődik össze:

<b>Áruk:</b>	<b>3.047.278 E Ft</b>
- Továbbértékesítési céllal vásárolt Déli Iparterület ingatlanjainak értéke:	3.043.896 E Ft
- Tréning oktatási csomag továbbszámázandó értéke:	808 E Ft
- Egyéb közvetített szolgáltatások értéke:	2.574 E Ft

<b>Készletekre adott előleg:</b>	<b>517.120 E Ft</b>
- Telek vételár előleg:	516.620 E Ft
- egyéb közvetített szolgáltatásokra adott előleg:	500 E Ft

## d.) Követelések

A Követelések 236.107 E Ft összegéből:

- 88.893 E Ft a *kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés*, amelyből:
  - Cash-pool rendszeren belüli kamat elszámolás miatti követelés 2.160 E Ft,
  - Csoportos TAO rendszeren belüli követelés 7.566 E Ft,
  - Szolgáltatás nyújtásból adódó követelés 79.167 E Ft;
- 44.701 E Ft a *Követelések áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból* (Vevők) összege;
- 432 E Ft a *Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben*, amely a DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.-tal szemben áll fenn;
- 102.081 E Ft az *Egyéb követelések* összege.



A társaság áruszállításból és szolgáltatásból (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.

<b>Egyéb követelések</b>	<b>102.081 E Ft</b>
- Munkavállalóknak nyújtott lakás célú kölcsön éven belüli törlesztő részlete	1.334 E Ft
- Munkavállalóknak nyújtott féléves teljesítménybér előleg és járulékai	3.375 E Ft
- Folyamatos teljesítésű számlák ÁFA	16.008 E Ft
- Helyi adók elszámolása	126 E Ft
- Adott előleg	138 E Ft
- Szállítói túlfizetés	74 E Ft
- Kapott előleg ÁFA	81.026 E Ft

#### e.) Értékpapírok

A társaság 2019. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

#### f.) Pénzeszközök 2019. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	134 E Ft
- OTP bankkártya	501 E Ft
- Lakásépítési betétszámla	1.331 E Ft
- OTP elkülönített EUR számla telek értékesítésre	104 E Ft
- OTP elkülönített HUF számla telek értékesítésre	1.432.381 E Ft
- KDB betétszla HUF	1 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>1.434.452 E Ft</b>

A pénzeszközök 1.434.452 E Ft összege 608.655 E Ft-tal több a 2018. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13. sz. melléklet) mutatja be.

#### g.) Aktív időbeli elhatárolások

**Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Bérleti díj (Út)	5 040	0	-5 040	-100,00%
Hitelkamat (AIRPORT-DEBRECEN Kft.)	129	0	-129	-100,00%
Tagi kölcsön kamat (AIRPORT-DEBRECEN Kft.)	25	0	-25	-100,00%
Autómentes nap állami támogatás	1 481	1 300	-181	-12,22%
<b>Összesen</b>	<b>6 675</b>	<b>1 300</b>	<b>-5 375</b>	<b>-80,52%</b>

### Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Előfizetési díjak	114	110	-4	-3,51%
Biztosítás	1 262	1 339	77	6,10%
PartnerControll	10	10	0	0,00%
Postafiók bérlet	24	26	2	8,33%
Gépkocsi bérleti díj	0	88	88	-
Licencek	120	324	204	170,00%
Egyéb	0	164	164	-
<b>Összesen</b>	<b>1 530</b>	<b>2 061</b>	<b>531</b>	<b>34,71%</b>

### 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:

Megnevezés	Bruttó érték (E Ft)	Nettó érték (E Ft)
- DIP honlap	905 E Ft	905 E Ft
- Szállodatervek	220 E Ft	0 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>1.125 E Ft</b>	<b>905 E Ft</b>

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

**ka.)** A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 3,7 Mrd Ft összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelszerződést kötött. Ennek biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen, külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369).

**kb.)** A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. 2015. december 22-én 3 Mrd Ft beruházási típusú éven túli lejáratú kölcsönszerződést (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) kötött az OTP Bank Nyrt.-vel a Déli Iparterület fejlesztésének finanszírozása céljából. A Kölcsönszerződést a felek az alábbiak szerint módosították:

- 1. számú módosítás 2016. augusztus 10. napján;
- 2. számú módosítás 2016. december 23. napján;
- 3. számú módosítás 2017. december 19. napján;
- 4. számú módosítás 2018. szeptember 27. napján;
- 5. számú módosítás 2018. november 05. napján.

*Az 5. számú kölcsönszerződés módosításban megváltoztatásra került a hitel célja, amely szerződéses fejezet kiegészült a Hotel Lycium és a hozzá kapcsolódó 120 db parkoló megvásárlásának finanszírozásával.*

- 6. számú módosítás 2019. szeptember 25. napján.

A Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog illeti meg a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanján (zárójelben a tulajdoni hányad kerül feltüntetésre):

Debrecen külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369).

A Bankot 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a Tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanok (azon helyrajzi számoknál, ahol nincs feltüntetve külön a tulajdoni hányad, ott a tulajdoni hányad: 1/1), illetve a jövőben megvásárlásra kerülő Déli Iparterületek vonatkozásában:

Debrecen, külterület, hrsz: 0498/2, 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369), 0502/8, 0503/8, 0505/28, 0505/29, 0505/30, 0505/39, 0505/40, 0505/41, 0505/42, 0505/80, 0505/81, 0505/84, 0507/81, 0507/126, 0507/128, 0513/30, 0513/34, 0513/47.

Debrecen belterület, hrsz: 8314/1/A/3, 8314/1/A/4.

Az előző bekezdésekben felsorolt, továbbértékesítési céllal vásárolt külterületi ingatlanok a Zrt. készletei között kerülnek kimutatásra. Azon ingatlanok melyek 2019.12.31-én a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában (telekkönyvileg is) voltak, 2012.12.31-ei könyv szerinti értéke együttesen 3.002.587 E Ft. A Debrecen belterület, hrsz: 8314/1/A/ és 8314/1/A/4 ingatlanok a tárgyi eszközök között vannak nyilvántartva (Lycium Hotel+120 db parkoló).

Az OTP Bank Nyrt.-t 1. ranghelyen 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a Tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálogjog illeti meg a Bank és a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. között létrejött zálogszerződésben meghatározott következő követeléseken: a kölcsönből megvásárolt ingatlanok, valamint a Hotel Lycium és a Parkolók értékesítéséből és bérbeadásából származó bevételek.

**kc.)** A DKV Debreceeni Közlekedési Zrt., mint ügyfél és a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt., mint adóstárs az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 10 Mrd Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú, éven túli lejáratú kölcsönszerződést kötöttek. Ezen ügylet biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig érvényesíthető módon való rendelkezésre állással, jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceeni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen, külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369).

#### **I.) Hátrasorolt eszközök (követelések, értékpapírok) értéke:**

A társaság nem rendelkezik hátrasorolt eszközökkel.

### 3.1.2 Források

#### a.) Saját tőke bemutatása, változásai

Megnevezés	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Jegyzett tőke	16 294 125	16 294 125	0	0,00%
Tőketartalék	0		0	-
Eredménytartalék	3 944 989	4 915 204	970 215	24,59%
Lekötött tartalék	0		0	-
Adózott eredmény	1 417 756	2 120 370	702 614	49,56%
<b>Saját tőke</b>	<b>21 656 870</b>	<b>23 329 699</b>	<b>1 672 829</b>	<b>7,72%</b>

A társaság Saját tőkéje 23.329.781 E Ft, amely az összes forrás 79,4%-a. A saját tőke 2018. évhez képest 1.672.829 E Ft-tal növekedett. Ezen belül az Eredménytartalék 970.215 E Ft-tal növekedett, amely növekedés az előző évi adózott eredmény 1.417.756 E Ft-os elszámolásának és két veszteséges leányvállalat részére 2019. évben az eredménytartalékból kifizetett 281.890 E Ft + 165.650 E Ft, összesen 447.540 E Ft pótbefizetés egyenlegéből adódik. Az Adózott eredmény 702.614 E Ft-tal emelkedett az előző évi értékhez képest, amely részben az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye előző évhez viszonyított, 256.180 E Ft-os emelkedéséből, valamint a kapcsolt és a jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásoktól tárgyévben megkapott osztalék többletéből (1.862.499 E Ft, amely 455.613 E Ft-tal magasabb az előző évben könyvelt összegnél) adódik.

A társaságnál lekötött tartalék nincs.

#### b.) Céltartalékok

A társaság mérlegében céltartalék nem szerepel.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre társaságunk nem képzett céltartalékot.

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

#### c.) Kötelezettségek

##### Hátrasorolt kötelezettségek bemutatása:

A társaságnak nincsenek hátrasorolt kötelezettségei.

**Hosszú lejáratú kötelezettségek összege 5.121.461 E Ft, az alábbi tételekből tevődik össze:**

##### Beruházási és fejlesztési hitelek:

- OTP Bank Nyrt. beruházási kölcsön 1.965.518 E Ft

##### Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben:

- Tartós Cash-pool belső kötelezettség 1.655.943 E Ft

##### Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség

- Dolgozói apartman építésre kapott költségvetési támogatás 1.500.000 E Ft

<b>Rövid lejáratú kötelezettségek:</b>	<b>927.785 E Ft</b>
- Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	83.639 E Ft
- Rövidlejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	18.067 E Ft
- Rövid lejáratú hitel OTP Bank Nyrt.(Beruh-i kölcsön éven belüli törlesztő)	413.793 E Ft
- Vevőktől kapott előlegek (Déli Iparterület)	381.123 E Ft
- Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	31.163 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:

<b>Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség:</b>	<b>18.067 E Ft</b>
- Szolgáltatás nyújtás miatti kötelezettség	10.127 E Ft
- Cash-pool-on belüli kamatfizetési kötelezettség	2.549 E Ft
- Csoportos TAO miatti kapcsolt kötelezettség	5.391 E Ft

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

<b>Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése:</b>	<b>31.163 E Ft</b>
- Dolgozókkal kapcsolatos kötelezettség	15 E Ft
- Jövedelem-elszámolás	13.945 E Ft
- Folyamatos teljesítésű szolgáltatások ÁFA	16.574 E Ft
- NAV elszámolás	629 E Ft

A társaságnak lejárt köztartozása nincs.

**A hosszú lejáratú kötelezettségekből nincs 5 évnél hosszabb hátralévő futamidejű.**

**Hosszú lejáratú kötelezettségekből átsorolt, 1 éven belül esedékes törlesztések:**

Az OTP Bank Nyrt.-vel szemben fennálló beruházási kölcsön éven belüli törlesztő részlete: 413.793 E Ft.

**Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek:**

- a) A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 3,7 Mrd Ft összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelszerződést kötött. Ennek biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen, külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369).
- b) A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2015. december 22-én 3 Mrd Ft beruházási típusú éven túli lejáratú kölcsönszerződést (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) kötött az OTP Bank Nyrt.-vel a Déli Ipari Terület fejlesztésének finanszírozása céljából. A Kölcsönszerződést a felek az alábbiak szerint módosították:



- 1. számú módosítás 2016. augusztus 10. napján;
- 2. számú módosítás 2016. december 23. napján;
- 3. számú módosítás 2017. december 19. napján;
- 4. számú módosítás 2018. szeptember 27. napján;
- 5. számú módosítás 2018. november 05. napján.

*Az 5. számú kölcsönszerződés módosításban megváltoztatásra került a hitel célja, amely szerződéses fejezet kiegészült a Hotel Lycium és a hozzá kapcsolódó 120 db parkoló megvásárlásának finanszírozásával.*

- 6. számú módosítás 2019. szeptember 25. napján.

A Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanján (zárójelben a tulajdoni hányad kerül feltüntetésre):  
Debrecen külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369).

A Bankot 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a Tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanok (azon helyrajzi számoknál, ahol nincs feltüntetve külön a tulajdoni hányad, ott a tulajdoni hányad: 1/1), illetve a jövőben megvásárlásra kerülő Déli Iparterületek vonatkozásában:

Debrecen, külterület, hrsz: 0498/2, 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369), 0502/8, 0503/8, 0505/28, 0505/29, 0505/30, 0505/39, 0505/40, 0505/41, 0505/42, 0505/80, 0505/81, 0505/84, 0507/81, 0507/126, 0507/128, 0513/30, 0513/34, 0513/47.

Debrecen belterület, hrsz: 8314/1/A/3, 8314/1/A/4.

Az előző bekezdésekben felsorolt, továbbértékesítési céllal vásárolt külterületi ingatlanok a Zrt. készletei között kerülnek kimutatásra. Azon ingatlanok melyek 2019.12.31-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában (telekkönyvileg is) voltak, 2012.12.31-ei könyv szerinti értéke együttesen 3.002.587 E Ft. A Debrecen belterület, hrsz: 8314/1/A/ és 8314/1/A/4 ingatlanok a tárgyi eszközök között vannak nyilvántartva (Lycium Hotel+120 db parkoló).

Az OTP Bank Nyrt.-t 1. ranghelyen 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a Tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálogjog illeti meg a Bank és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. között létrejött zálogszerződésben meghatározott következő követeléseken: a kölcsönből megvásárolt ingatlanok, valamint a Hotel Lycium és a Parkolók értékesítéséből és bérbeadásából származó bevételek.

- c) A DKV Debreceni Közlekedési Zrt., mint ügyfél és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint adóstárs az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 10 Mrd Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú, éven túli lejáratú kölcsönszerződést kötöttek. Ezen ügylet biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig érvényesíthető módon való rendelkezésre állással, jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen, külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369).

**Nincsenek olyan kötelezettségek, melyek visszafizetendő összege nagyobb, mint a kapott összeg.**

### Mérlegen kívüli tételek:

Csoportos társasági adóhoz kapcsolódóan:

Az Art. 114/E. § értelmében a csoporttagok - a csoportos társasági adóalanyiság időszakát követően is - a csoportos társasági adóalanyban részt vevő valamennyi többi csoporttaggal egyetemlegesen felelősek:

- a csoportos társasági adóalanyban a csoporttag csoporttagsága fennállása alatt keletkezett adókötelezettsége és
- a csoportos társasági adóalanyban a tag csoporttagságát megelőző időszakban keletkezett adókötelezettsége teljesítéséért.

A felelősség azon adómegállapítási időszak tekintetében is fennáll, amelynek csak egy részében állt fenn a csoporttag csoporttagsága.

Csoporttagok	Adatok E Ft-ban
	2019. évi társasági adókötelezettség
Debreceeni Vagyongkezelő Zrt.	3 457
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	12 803
Debreceeni Vízmű Zrt.	2 611
Cívis Ház Zrt.	22 283
DKV Zrt.	0
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	0
Médiacentrum Debrecen Kft.	0
DV Info Kft.	423
DV Parking Kft.	8 030
Debreceeni Ipari Centrum Kft.	0
Cívisvíz Kft.	1 579
DEVIZÉP Kft.	261
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0
Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	4 437
CIVIS TAKARÍTÓ Kft.	126
CIVISBUSZ Kft.	22
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>56 032</b>

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	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Biztosítási díj (továbbszámlázott)	912	966	54	5,92%
Árbevétel elhatárolás	0	6 699	6 699	-
Hotel Lycium biztosító kártérítés	1 100	0	-1 100	-100,00%
<b>Összesen</b>	<b>2 012</b>	<b>7 665</b>	<b>5 653</b>	<b>280,96%</b>

**Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Hitelkamat	303	81	-222	-73,27%
Lakásbérleti díj	0	309	309	-
Teljesítménybér+járulékai	8 908	6 840	-2 068	-23,22%
Foglalkoztatás eü. Szolgáltatás	23	50	27	117,39%
Bankköltség	27	13	-14	-51,85%
Szkg. bérleti díj	0	4 836	4 836	-
K&H értékpapír számlavezetési díj	0	620	620	-
Egyéb	22	64	42	190,91%
<b>Összesen</b>	<b>9 283</b>	<b>12 813</b>	<b>3 530</b>	<b>38,03%</b>

**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 (2019.12.31.) átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Valutapénztár		EUR		0	330,52	0	0
Bank (OTP)	313,56	EUR	323,61	101 471	330,52	103 638	2 167
Bank (OTP)	3,92	EUR	327,64	1 284	330,52	1 296	11
Vevő	135 000,00	EUR	336,38	45 411 300	330,52	44 620 200	791 100
Vevőtől kapott előleg	637 500,00	EUR	323,61	206 301 375	330,52	210 706 500	-4 405 125
Részesedések	1 212 170,00	RON	69,01	83 651 852	69,08	83 736 704	84 852
<b>Összesen</b>				<b>335 467 282</b>		<b>339 168 337</b>	<b>-3 526 995</b>

A külföldi pénzürtékre szóló mérlegtételeknek a mérleg-fordulónapi árfolyamokon számított értékeléséből -3.527 E Ft árfolyam különbözet (veszteség) keletkezett összesen az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett EUR számlákon meglévő deviza, az AQUA NOVA Hargita Kft. befektetett pénzügyi eszközök között nyilvántartott tartós részesedésének, valamint telekértékesítésből származó EUR vevőkövetelés illetve vevőtől kapott előleg év végi átértékeléséből adódóan.

### 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) tevékenység eredménye

–	Értékesítés nettó árbevétele:	2.300.706 E Ft
–	Egyéb bevételek:	12.050 E Ft
–	Aktivált saját teljesítmények	0 E Ft
–	Anyagjellegű ráfordítások:	1.645.800 E Ft
–	Személyi jellegű ráfordítások:	243.206 E Ft
–	Értécsökkenési leírás:	43.140 E Ft
–	Egyéb ráfordítások:	93.697 E Ft
	<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:</b>	<b>286.913 E Ft</b>

#### a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnerscsoport szerinti 2018-2019. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

#### Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Üzletviteli tanácsadás	350 204	350 196	-8	0,00%
Továbbszámlázott egyéb szolgáltatás	18 067	34 578	16 511	91,39%
Saját tulajdonú ingatlan értékesítése	0	1 802 986	1 802 986	-
Bérbeadás	109 488	110 763	1 275	1,16%
Oktatás, konferencia szervezés	1 352	2 183	831	61,46%
Egyéb tevékenységek vállalat csoporton kívüli bevétele	151	0	-151	-100,00%
<b>Összesen</b>	<b>479 262</b>	<b>2 300 706</b>	<b>1 821 444</b>	<b>380,05%</b>

#### b.) Aktivált saját teljesítmények

A társaság a mérlegben nem mutat ki aktivált saját teljesítményértéket.

#### c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnerscsoport és jogcím szerinti 2018-2019. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza. A 2019. évi összegből amortizációval arányosan elszámolt bevétel nem volt.

**d.) Anyagjellegű ráfordítások**

Az Anyagjellegű ráfordítások 2018-2019. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

**e.) Személyi jellegű ráfordítások**

A Személyi jellegű ráfordítások 2018-2019. 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 2019. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

**g.) Egyéb ráfordítások**

Az Egyéb ráfordítások 2018-2019. 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	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	983 590	1 030 479	46 889	4,77%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	423 296	832 020	408 724	96,56%
Részesedésekből származó bevétel, árfolyamnyereség nem kapcsolt vállalkozástól	4 659	0	-4 659	-100,00%
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	135	97	-38	-28,15%
Árfolyamnyereség átváltáskori	0	14 865	14 865	-
Árfolyamnyereség év végi értékelés	32 143	0	-32 143	-100,00%
<b>Összesen</b>	<b>1 443 823</b>	<b>1 877 461</b>	<b>433 638</b>	<b>30,03%</b>

#### Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	1 934	2 548	614	31,75%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	31 443	284	-31 159	-99,10%
Egyéb kamat OTP Nyrt.-nek	23 423	32 001	8 578	36,62%
Árfolyamveszteség átváltáskori	0	2 187	2 187	-
Árfolyamveszteség év végi értékelés	0	3 527	3 527	-
<b>Összesen</b>	<b>56 800</b>	<b>40 547</b>	<b>-16 253</b>	<b>-28,61%</b>

**Pénzügyi műveletek eredménye: 1.836.914 E Ft**

A Pénzügyi műveletek tárgyévi eredménye 449.891 E Ft-tal magasabb az előző évi 1.387.023 E Ft pénzügyi műveletek eredményétől. A növekedés elsősorban a kapcsolt és a nem kapcsolt vállalkozástól járó osztalék összegének előző évhez viszonyított 455.613 E Ft-os emelkedéséből adódik. A tárgyévben értékvesztést nem számolt el a társaság. Az előző évhez képest összességében 31.159 E Ft-tal csökkent a cash-pool kamat ráfordítás összege. A beruházási hitelkamat növekedése 8.578 E Ft, a többlet a Déli Iparterületen történő területvásárlások miatti beruházási kölcsön 2018. évközi lehívása miatt merült fel.

### 3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2019. évben ilyen tételek nem kerültek elszámolásra.

### 3.2.4 Kivételes nagyságú vagy 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 tárgyévet megelőző év összes bevételeinek 20%-át, költségek, ráfordítások esetén a társaság tárgyévet megelőző év összes költsége és ráfordítása együttes összegének 20%-át.

2018. évi összes bevétel x 20%:	1.924.946 E Ft x 20% =	384.989 E Ft
2018. évi összes költség és ráfordítás x 20%:	507.190 E Ft x 20%=	101.438 E Ft

2019. évben a társaságnál az alábbi kivételes nagyságú tételek jelentkeztek:

#### Kivételes nagyságú bevételek:

2019. évben a társaságnál az alábbi kivételes nagyságú bevételnek minősülő tételek jelentkeztek:

1.	Ingtatlanértékesítésből származó árbevétel	1.802.986 E Ft
2.	Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék összesen:	1.030.479 E Ft
-	DV Parking Kft.	257.373 E Ft
-	DV Info Kft.	16.464 E Ft
-	Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	105.055 E Ft
-	Cívis Ház Zrt.	651.587 E Ft
3.	Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól kapott osztalék:	832.020 E Ft
-	A.K.S.D. Kft.	832.020 E Ft

#### Kivételes nagyságú költségek és ráfordítások:

4.	Ingtatlanértékesítés könyvszerinti értéke (ELÁBÉ)	1.499.869 E Ft
----	---	----------------

#### Kivételes előfordulású tételek

Kivételes előfordulásúnak minősülnek a részesedésekkel (apportálás, megszűnés, átalakulás, tőkeleszállítás, saját részvény 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.

2019. évben a társaságnál nem jelentkezett kivételes előfordulásúnak minősülő tétel.

### 3.2.5 Támogatások

A társaság 2018-2019. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

Az Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény 2018. szeptember 22-én került megrendezésre a DKV Zrt. szervezésében, erre 1.481 E Ft támogatást nyertünk el, amely 2019. évben került folyósításra.

2019. szeptember 22-én is megrendezésre került az Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény szintén a DKV Zrt. szervezésében, erre 1.300 E Ft támogatást nyertünk el, amely 2020. évben került folyósításra.

A Derék utcán folyamatban van egy munkásszálló építése, amelyre a munkaerő-piaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján 1.440.000 E Ft vissza nem térítendő, illetve 60.000 E Ft visszatérítendő támogatást nyertünk el, mely támogatások 2019 decemberben folyósításra is került.

### 3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2018. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása és a 2019. évi társasági adóalap levezetése a 12. táblában található.

Elhatárolt negatív adóalap bemutatása

- 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
- 2018. évben elhatárolt negatív adóalap	21.301 E Ft
- 2019. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-147.901 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>23.733.121 E Ft</b>

### Csoportos társasági adókötelezettség

	Adatok E Ft-ban
Csoporttagok	2019. évi társasági adókötelezettség
Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.	3 457
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	12 803
Debreceeni Vízmű Zrt.	2 611
Cívis Ház Zrt.	22 283
DKV Zrt.	0
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	0
Médiacentrum Debrecen Kft.	0
DV Info Kft.	423
DV Parking Kft.	8 030
Debreceeni Ipari Centrum Kft.	0
Cívisvíz Kft.	1 579
DEVIZÉP Kft.	261
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0
Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	4 437
CIVIS TAKARÍTÓ Kft.	126
CIVISBUSZ Kft.	22
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>56 032</b>

2019. évben elhatárolt csoportos társasági negatív adóalap: -135.119 E Ft

### 3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2019. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

### 3.2.8 Adózott eredmény felhasználására (osztalék jóváhagyására) vonatkozó javaslat

A társaság eredménytartalékba helyezett 2019. évi 2.120.370 E Ft adózott eredményéből 1.350.000 E Ft osztalékot fizessen Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 2020. évi költségvetéséről szóló, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2020. (II.13.) Önkormányzati rendelete 2. mellékletének 3.3.6. jogcíme alatt előírt összeggel egyezően.

## 4 Cash-Flow kimutatás

### /A társaság pénzügy helyzete/

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

A cash flow-kimutatáshoz kapcsolódóan részletezni kell az 1b. sorban szereplő Adózás előtti eredmény korrekciókat jogcímenként, továbbá be kell mutatni az eltérések okát azokban az esetekben, ahol a mérlegsorok állományváltozásától eltérő összeg szerepel a 6-11. sorokban.

A korrekciós sorokra történő kiemelés akkor szükséges, ha annak összege a számviteli politika szerint jelentős. Jelentősnek minősül a korrekció összege, ha annak abszolút értéke eléri vagy meghaladja az 500 E Ft-ot.

<b>Az 1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben:</b>	<b>-1.863.881 E Ft</b>
- Kapott osztalék	-1.862.499 E Ft
- Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény megrendezésére kapott támogatás	-1.481 E Ft
- Társadalmi szervezetnek nyújtott támogatás	+100 E Ft
- Kerekítés az eredménytartalékban	-1 E Ft

**3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás:** selejtezés miatt terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása a DIP honlapra 905 E Ft

<b>13. Fizetett osztalék, részesedés</b>	<b>-447.540 E Ft</b>
- Pótbefizetés a Debreceni Gyógyfürdő Kft. részére	-281.890 E Ft
- Pótbefizetés a Médiacentrum Debrecen Kft. részére	-165.650 E Ft

**21. Hitel és kölcsön felvétele:** A munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján kapott visszatérítendő támogatás a Derék utcán építés alatt álló munkásszálló beruházáshoz 60.000 E Ft

<b>22. Véglegesen kapott pénzeszköz</b>	<b>1.441.481 E Ft</b>
- A munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján kapott vissza nem térítendő támogatás a Derék utcán építés alatt álló munkásszálló beruházáshoz	1.440.000 E Ft
- Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény megrendezésére kapott támogatás	1.481 E Ft

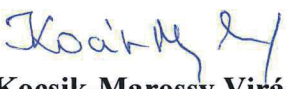
<b>25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése</b>	<b>2.117.111 E Ft</b>
- OTP Cash-pool kölcsönállomány csökkenése	1.703.318 E Ft
- OTP beruházási hitelállomány csökkenése	413.793 E Ft

## 5 Mutatók

A 2018. évi és a 2019. évi gazdálkodásra jellemző mutató számokat és azok alakulásának szöveges elemzését a 14. sz. táblázat tartalmazza.

**Debrecen, 2020. május 22.**

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

  
**Kocsik-Marossy Virág**  
vezérigazgató



**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.**  
**Kiegészítő melléklet táblái**  
**2019**

**Tartalom**

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

**Személyi jellegű ráfordítások és  
Átlagos statisztikai létszámadatok  
2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
<b>10. Bérkölttség</b>	<b>196 706</b>	<b>184 842</b>	<b>-11 864</b>	<b>-6%</b>
Bér	167 258	158 374	-8 884	-5%
Teljes munkaidős összesen	167 258	158 374	-8 884	-5%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	167 258	158 374	-8 884	-5%
vezető	124 814	112 308	-12 506	-10%
ügyintéző, előadó, egyéb	42 444	46 066	3 622	9%
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	420	0	-420	-100%
Tiszteletdíjak	25 200	23 918	-1 282	-5%
Egyéb bérkölttség	3 828	2 550	-1 278	-33%
<b>11. Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>30 618</b>	<b>18 764</b>	<b>-11 854</b>	<b>-39%</b>
Végkielégítés	2 289	3 114	825	36%
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	1 463	1 856	393	27%
Biztosítások	2 655	2 531	-124	-5%
Saját gépkocsi használat költsége	112	64	-48	-43%
Napidíjak	3	105	102	3400%
Cafeteria	14 844	4 721	-10 123	-68%
Reprezentációs költség	3 069	2 659	-410	-13%
Munkáltatót terhelő SZJA	2 960	1 479	-1 481	-50%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	3 223	2 235	-988	-31%
<b>12. Bérjárulékok</b>	<b>45 573</b>	<b>39 600</b>	<b>-5 973</b>	<b>-13%</b>
Szociális hozzájárulási adó	38 997	36 750	-2 247	-6%
Egészségügyi hozzájárulás	3 559	0	-3 559	-100%
Szakképzési hozzájárulás	3 017	2 850	-167	-6%
Rehabilitációs hozzájárulás	0	0	0	-
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>272 897</b>	<b>243 206</b>	<b>-29 691</b>	<b>-11 %</b>

Adatok: fő

<b>Teljes munkaidős összesen</b>	<b>14,6</b>	<b>13,7</b>	<b>-0,9</b>	<b>-6%</b>
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	14,6	13,7	-0,9	-6%
vezető	7,9	7,0	-0,9	-11%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	6,7	6,7	0,0	0%
<b>Nem teljes munkaidős összesen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
<b>Létszám összesen</b>	<b>14,6</b>	<b>13,7</b>	<b>-0,9</b>	<b>-6%</b>

**Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban  
2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	23 721	14 608	-9 113	-38%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	23 721	14 608	-9 113	-38%
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>technikus, szakmunkás</i>			0	-
<i>egyéb</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	23 721	14 608	-9 113	-38%
<i>vezető</i>	13 962	11 799	-2 163	-15%
<i>ügyintéző, előadó, egyéb</i>	9 759	2 809	-6 950	-71%
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	0	0	0	-
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>nyugdíjas</i>			0	-
<i>részmunkaidős</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>nyugdíjas</i>			0	-
<i>részmunkaidős</i>			0	-
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	6 897	4 156	-2 741	-40%
<b>11. Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>30 618</b>	<b>18 764</b>	<b>-11 854</b>	<b>-39%</b>

**Vezető tisztségviselők javadalmazása  
2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
<b>Igazgatóság/Vezérigazgató</b>				
Tiszteletdíj	15 600	15 600	0	0%
Megbízási díj	420	0	-420	-100%
Egyéb bérköltség	24 640	17 455	-7 185	-29%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	610	598	-12	-2%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
<b>Felügyelő Bizottság</b>				
Tiszteletdíj	9 600	8 050	-1 550	-16%
Személyi jellegű egyéb kifizetések			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Korábbi Vezérigazgató/Ügyvezető utáni nyugdíjfizetési kötelezettség			0	-

**Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző  
könyvvizsgáló szolgáltatásai  
2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
<b>Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai</b>	<b>5 700</b>	<b>3 700</b>	<b>-2 000</b>	<b>-35%</b>
Éves beszámoló könyvvizsgálata	3 700	3 700	0	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások	2 000		-2 000	-100%



**Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása  
2019. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átaszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégtérlek	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.	<b>Nyitó bruttó érték</b>			12 335	2 117			14 452	1 444 647		21 992		29 784		1 496 423
2.	Tárgyévi beszerzés				1			1	669 440		976		741 503	368 593	1 780 512
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0	10 007		467				10 474
6.	Tárgyévi selejtezés				905			905					220		220
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0					670 416		670 416
9.	<b>Záró bruttó érték</b>	0	0	12 335	1 213	0	0	13 548	2 104 080	0	22 501	0	100 651	368 593	2 595 825
10.	Nyitó értékcsökkenés			12 335	523			12 858	166 508		15 920		220		182 648
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés				261			261	42 130		749				42 879
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés				905			905							0
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés				905			905	3 089		400		220		3 709
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0							0
18.	<b>Záró halmozott értékcsökkenés</b>	0	0	12 335	784	0	0	13 119	205 549	0	16 269	0	0	0	221 818
19.	<b>Záró nettó érték</b>	0	0	0	429	0	0	429	1 898 531	0	6 232	0	100 651	368 593	2 374 007

**Környezetvédelmi eszközök állományváltozása**  
2019. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átaszervezés 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

**Értécsökkenések**  
**2019. 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
1.	Lineáris				261			261	42 130		673				42 803
2.	Egyösszegű							0		76					76
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen	0	0	0	261	0	0	261	42 130	0	749	0	0	0	42 879
7.	Terven felüli értécsökkenés				905			905							0
8.	Viszaitt terven felüli értécsökkenés							0							0
9.	Értécsökkenés összesen	0	0	0	1 166	0	0	1 166	42 130	0	749	0	0	0	42 879

**Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései**  
**2019. 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
<b>Megnevezés</b>															
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 értékcsökkenési leírás összesen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Terven felüli értékcsökkenés								0							0
8. Visszatrt terven felüli értékcsökkenés								0							0
9. Értékcsökkenés összesen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból**  
**2018-2019. év**

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2018. év			2019. év			2019 - 2018. 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
<b>ÖSSZES KÖVETELÉS</b>	<b>70 696</b>	<b>0</b>	<b>70 696</b>	<b>133 594</b>	<b>0</b>	<b>133 594</b>	<b>62 898</b>	<b>0</b>	<b>62 898</b>	88,97%	-	88,97%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	5 267	0	5 267	44 701	0	44 701	39 434	0	39 434	748,70%	-	748,70%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	65 429	0	65 429	88 893	0	88 893	23 464	0	23 464	35,86%	-	35,86%
<b>Lejárt követelések</b>	<b>5 231</b>	<b>0</b>	<b>5 231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 231</b>	<b>0</b>	<b>-5 231</b>	-100,00%	-	-100,00%
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	5 231	0	5 231	0	0	0	-5 231	0	-5 231	-100,00%	-	-100,00%
91 nap alatt	5 231	0	5 231	0	0	0	-5 231	0	-5 231	-100,00%	-	-100,00%
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	-	-	-
<b>Le nem járt követelések</b>	<b>65 465</b>	<b>0</b>	<b>65 465</b>	<b>133 594</b>	<b>0</b>	<b>133 594</b>	<b>68 129</b>	<b>0</b>	<b>68 129</b>	104,07%	-	104,07%
<b>Le nem járt követelésekből biztos befolyású</b>	<b>65 465</b>	<b>0</b>	<b>65 465</b>	<b>133 594</b>	<b>0</b>	<b>133 594</b>	<b>68 129</b>	<b>0</b>	<b>68 129</b>	104,07%	-	104,07%
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	65 429	0	65 429	88 893	0	88 893	23 464	0	23 464	35,86%	-	35,86%
Egyéb	36	0	36	44 701	0	44 701	44 665	0	44 665	124069,44%	-	124069,44%
<b>Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	-	-
<b>Bizonytalan követelések összesen</b>	<b>5 231</b>	<b>0</b>	<b>5 231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 231</b>	<b>0</b>	<b>-5 231</b>	-100,00%	-	-100,00%
<b>Behajthatatlan és tárgyéven leírt követelések</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	-	-
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	-	-	-
<b>Eladott követelések összege</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
<b>Eladott követelések ellenértéke</b>	<b>0</b>			<b>0</b>			<b>0</b>			-		
Lakosság	0			0			0			-		
Egyéb	0			0			0			-		



**Követelések - Kötelezettségek részesezési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben  
2019. 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
<b>Konszolidációs körön belüli kapcsolattal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86 939</b>	<b>86 939</b>	<b>0</b>	<b>1 655 943</b>	<b>12 152</b>	<b>1 668 095</b>
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			12 014	12 014			2 541	2 541
Debreceni Vízmű Zrt.			10 354	10 354			5 044	5 044
Cívis Ház Zrt.			7 209	7 209			2 941	2 941
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.			7 429	7 429			26	26
Debreceni Gyógyfürdő Kft.			25 604	25 604			257	257
Médiacentrum Debrecen Kft.			740	740				0
DV Info Kft.			2 881	2 881			983	983
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0			25	25
DV Parking Kft.			4 745	4 745			50	50
Debrecen Ipari Centrum Kft.			15 789	15 789			285	285
Forest Offices Debrecen Kft.			174	174				0
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.				0				0
Cash-pool rendszeren belül				0		1 655 943		1 655 943
<b>Konszolidációs körön kívüli kapcsolattal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 954</b>	<b>1 954</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 915</b>	<b>5 915</b>
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.			1 869	1 869				0
Civisvíz Kft.			85	85				0
Cívis Takarító Kft.				0			165	165
DEVÍZÉP Kft.				0			5 727	5 727
CIVISBUSZ Kft.				0			23	23
<b>Kapcsolattal szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88 893</b>	<b>88 893</b>	<b>0</b>	<b>1 655 943</b>	<b>18 067</b>	<b>1 674 010</b>
Debreceni Társasházkezelő Kft.				0				0
Pharmapolis Klaszter Kft.				0				0
A.K.S.D. Kft.				0				0
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.			432	432				0
<b>Jelentős tulajdoni részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	<b>432</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ARBO Invest Zrt.				0				0
<b>Egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Értékvesztések**  
**2019. év**

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszaírás	Záró
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>15 698 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 698 208</b>
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	15 611 304				15 611 304
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
<b>Készletek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anyagok					0
Befejezettlen termelés és félkész termékek					0
Növendék-, hízó- és egyéb állatok					0
Késztermékek					0
Áruk					0
Készletekre adott előlegek					0
<b>Követelések</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Jelentős tulajdoni részesedés					0
Egyéb részesedés					0
Saját részvények, saját üzletrészek					0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					0
<b>Osszesen</b>	<b>15 698 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 698 208</b>

**Árbevételek**  
**2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
<b>01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>479 262</b>	<b>2 300 706</b>	<b>1 821 444</b>	<b>380%</b>
<i>ebből árkiegészítés</i>	0	0	0	-
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	6 071	1 804 136	1 798 065	29617%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	16	0	-16	-100%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	473 175	496 570	23 395	5%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	472 733	496 557	23 824	5%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	117 009	117 396	387	0%
Debreceni Vízmű Zrt.	102 250	94 968	-7 282	-7%
Cívus Ház Zrt.	51 123	49 132	-1 991	-4%
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	52 941	61 514	8 573	16%
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	101 802	112 132	10 330	10%
Médiacentrum Debrecen Kft.	5 188	5 616	428	8%
DV Info Kft.	24 210	24 655	445	2%
DV Parking Kft.	17 199	16 641	-558	-3%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	3	4	1	33%
Debrecen Ipari Centrum Kft.	1 008	13 657	12 649	1255%
Forest Offices Debrecen Kft. *		842	842	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	0	0	0	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	442	13	-429	-97%
Forest Offices Debrecen Kft. *	390		-390	-100%
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	-
Civisvíz Kft.	0	0	0	-
Cívus Takarító Kft.	13	13	0	0%
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	8	0	-8	-100%
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	31	0	-31	-100%
<b>02. Exportértékesítés nettó árbevétele</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<i>ebből S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.-től</i>	0	0	0	-
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>479 262</b>	<b>2 300 706</b>	<b>1 821 444</b>	<b>380%</b>

\* a Forest Offices Debrecen Kft. 2019. évtől bekerült a konszolidációs körbe

**Egyéb bevételek**  
**2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>1 861</b>	<b>12 050</b>	<b>10 189</b>	<b>548%</b>
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	222	2 726	2 504	1128%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	0	30	30	-
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	143	7 987	7 844	5485%
Céltartalék felszabadítása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	1 481	1 300	-181	-12%
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	15	7	-8	-53%
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	131	7 921	7 790	5947%
Konszolidációs körön belüli kapcsolatos vállalkozással	131	7 921	7 790	5947%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-
Cívis Ház Zrt.	0	7 874	7 874	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	0	0	0	-
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	0	0	-
DV Info Kft.	131	0	-131	-100%
DV Parking Kft.	0	0	0	-
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	0	0	0	-
Forest Offices Debrecen Kft. *		47	47	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	0	0	0	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolatos és társult vállalkozással	0	0	0	-
Forest Offices Debrecen Kft. *	0		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	-
Civisvíz Kft.	0	0	0	-
Cívis Takarító Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	0	0	-

\* a Forest Offices Debrecen Kft. 2019. évtől bekerült a konszolidációs körbe

**Támogatások az eredménykimutatásban  
2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2018. év						2019. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény			1 481			1 481			1 300			1 300
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
	<b>Összesen</b>	0	0	1 481	0	0	1 481	0	0	1 300	0	0	1 300



**Támogatások pénzforgalmi szemléletben  
2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2018. év						2019. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény						0			1 481			1 481
2	A munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján kapott visszatérítendő támogatás						0			60 000			60 000
3	A munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján kapott vissza nem térítendő támogatás						0			1 440 000			1 440 000
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
	<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 501 481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 501 481</b>

**Anyagjellegű ráfordítások**  
**2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
<b>05. Anyagköltség</b>	<b>5 771</b>	<b>5 581</b>	<b>-190</b>	<b>-3%</b>
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	227	156	-71	-31%
Üzemanyag felhasználás	3 849	4 780	931	24%
Energiaköltségek	45	24	-21	-47%
Munkaruha, védőruha	0	80	80	-
Papír, nyomtatvány, irodaszer	480	257	-223	-46%
Számítástechnikai kellékanyag	225	84	-141	-63%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	945	200	-745	-79%
<b>06. Igénybe vett szolgáltatások értéke</b>	<b>85 138</b>	<b>89 189</b>	<b>4 051</b>	<b>5%</b>
Fuvarkölségek	6	7	1	17%
Utazás, kiküldetés költségei	936	957	21	2%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	932	687	-245	-26%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	4	270	266	6650%
Karbantartás, javítás költségei	2 291	577	-1 714	-75%
Gépjármű javítás, karbantartás	842	483	-359	-43%
Informatikai javítás, karbantartás	0	0	0	-
Egyéb karbantartás, javítás	1 449	94	-1 355	-94%
Posta költségek	196	201	5	3%
Távközlés költségei	452	531	79	17%
Vezetékes telefon	99	97	-2	-2%
Mobil telefon	353	434	81	23%
Egyéb távközlési költség	0	0	0	-
Vásárok, szakmai rendezvények	146	0	-146	-100%
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	772	3 740	2 968	384%
Nyomtatás	173	132	-41	-24%
Szakkönyvek, újságok	370	194	-176	-48%
Értékesítéssel kapcs.anyagjell.szolg., egyéb	229	3 414	3 185	1391%
	0	0	0	-
Egyéb	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	26 348	34 128	7 780	30%
Ingatlanok bérleti díja	18 030	18 975	945	5%
Járművek bérleti díja	8 318	15 153	6 835	82%
Egyéb bérleti díjak	0	0	0	-
Könyvviteli szolgáltatás díja	1 357	1 397	40	3%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	3 700	3 700	0	0%
Ügyvédi díjak	9 000	13 950	4 950	55%
Közjegyzői díjak	1 386	962	-424	-31%
Vagyonvédelem	0	16	16	-
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	1 189	1 347	158	13%
Minőségvizsgálati díjak	2 700	750	-1 950	-72%
Egyéb szakértői díjak	15 865	11 834	-4 031	-25%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	3 061	2 997	-64	-2%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	0	0	-
Oktatás, továbbképzés	5 972	2 023	-3 949	-66%
Szociális ráfordítások	54	65	11	20%
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	9 707	10 007	300	3%
DV Info szolgáltatása	7 606	8 120	514	7%
Apolló, TM1 Szoftver követés	385	396	11	3%
Tagdíjak, Sodexo, egyéb	1 716	1 491	-225	-13%
	0	0	0	-
	0	0	0	-
<b>07. Egyéb szolgáltatások értéke</b>	<b>9 223</b>	<b>10 399</b>	<b>1 176</b>	<b>13%</b>
Bankköltségek	7 265	8 449	1 184	16%
Hatósági díjak, illetékek	235	130	-105	-45%
Biztosítási díjak	1 723	1 820	97	6%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	0	0	0	-
<b>08. Eladott áruk beszerzési értéke</b>	<b>149</b>	<b>1 501 914</b>	<b>1 501 765</b>	<b>1007896%</b>
<b>09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</b>	<b>16 637</b>	<b>38 717</b>	<b>22 080</b>	<b>133%</b>
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>116 918</b>	<b>1 645 800</b>	<b>1 528 882</b>	<b>1308%</b>

**Egyéb ráfordítások**  
**2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	497	905	408	82%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	905	905	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	497	0	-497	-100%
<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	222	2 745	2 523	1136%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	5	1	-4	-80%
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	104	6 985	6 881	6616%
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.	233	2 496	2 263	971%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	15 553	21 508	5 955	38%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	2	6	4	200%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköztadások	100	100	0	0%
Fejlesztési támogatás ráfordítása	0	0	0	-
Ingyenes eszközátadások	0	58 951	58 951	-
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>16 716</b>	<b>93 697</b>	<b>76 981</b>	<b>461%</b>

**Társasági adó és adózott eredmény levezetése**  
**2018-2019. év**

Megnevezés	Adatok: e Ft	
	2018. év	2019. év
<b>Adózás előtti eredmény (±)</b>	<b>1 417 756</b>	<b>2 123 827</b>
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		147 901
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	76 849	75 486
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékvesztése		
Fejlesztési tartalék összege után, legfeljebb az adózás előtti eredmény 50%-a és legfeljebb 500 M Ft (2019-től legfeljebb 10 Mrd Ft)		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	1 406 886	1 862 499
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezm. átalakulás esetén		
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levizsgázott szakmunkástanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Mobilítási célú lakhatási támogatás összege (2018-ig); munkásszállás létesítésére, fenntartására fordított összeg		
Elektromos töltőállomás bekerülési értéke és 3 éves nyeresége közötti különbözet		
Az adózó kapcsolt vállalkozása saját tevékenységi körében végzett K+F tevékenységének közvetlen költségére tekintettel megállapított összeg		
Követelésre visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásokor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel		
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 költségének ill. karbantartási költségének kétszerese		
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 eszk., 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		
<b>Adóalapot csökkentő tételek összesen</b>	<b>1 483 735</b>	<b>2 085 906</b>
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felül értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	44 678	51 030
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)		58 951
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre		
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		
Nettó finanszírozási költség adótörvényben elismert mértékét meghaladó része		
Termőföldből átminősített ingatlant tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese		
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társ.ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf.veszteség		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTÉ csökkenés		
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivezetésekor elszám. adóalap csökkentésből a megszerzett rész. értékének csökkenése		
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		
<b>Adóalapot növelő tételek összesen</b>	<b>44 678</b>	<b>109 981</b>
<b>Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)</b>		
<b>Külföldről származó jövedelem (±)</b>		
<b>Adóalap összesen (±)</b>	<b>-21 301</b>	<b>147 902</b>
Társasági adó (2019. évtől csoportos társasági adó tagvállalatra eső része)		3 457
Adókedvezmények		
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
<b>Tárgyévi társasági adó kötelezettség</b>	<b>0</b>	<b>3 457</b>
<b>Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége</b>		
<b>Energiaszolgáltatók különadója</b>		
<b>Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)</b>		
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 417 756</b>	<b>2 120 370</b>

**Cash-flow kimutatás**  
**2018-2019. év**

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2018. év	2019. év
	<b>I. MŰKÖDÉSI CASH-FLOW (1-13. sorok)</b>	<b>-211 028</b>	<b>464 412</b>
1a.	+ Adózás előtti eredmény	1 417 756	2 123 827
	<i>Ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	0	0
1b.	+ Korrekciók az adózás előtti eredményben	-1 406 786	-1 863 881
1	+ Korrigált adózás előtti eredmény (1a.+1b)	10 970	259 946
2	+ Elszámolt amortizáció	43 859	43 140
3	+ Elszámolt értékvesztés és visszaírás	497	905
4	+ Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5	+ Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-39	-1 002
6	+ Szállítói kötelezettség változása	-15 148	76 589
7	+ Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-161 559	263 085
8	+ Passzív időbeli elhatárolások változása	719	9 183
9	+ Vevőkövetelés változása	76 200	-39 434
10	+ Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-40 964	298 153
11	+ Aktív időbeli elhatárolások változása	3 827	4 844
12	- Fizetett adó (nyereség után)	0	-3 457
13	- Fizetett osztalék, részesedés	-129 390	-447 540
	<b>II. BEFEKTETÉSI CASH-FLOW (14-18. sorok)</b>	<b>1 387 770</b>	<b>759 973</b>
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-19 760	-1 110 181
15	+ Befektetett eszközök eladása	143	7 987
16	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	501	1 668
17	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	-2 000
18	+ Kapott osztalék, részesedés	1 406 886	1 862 499
	<b>III. FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW (19-26. sorok)</b>	<b>-1 198 442</b>	<b>-615 730</b>
19	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	0	0
20	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
21	+ Hitel és kölcsön felvétele	848 728	60 000
22	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	0	1 441 481
23	- Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	0	0
24	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
25	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-2 047 070	-2 117 111
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-100	-100
	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+III. sorok)</b>	<b>-21 700</b>	<b>608 655</b>
27	+ Devizás pénzeszközök átvértékelése		
	<b>V. PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+27. sorok)</b>	<b>-21 700</b>	<b>608 655</b>

**Mutatók**  
**2018-2019. év**

Adatok: e Ft

**Vagyoni helyzet mutatói**

**Tárgyi eszközök aránya**

		2018			2019		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{1\,313\,775}{27\,994\,848} \times 100\%$	=	4,69%	$\frac{2\,374\,007}{29\,399\,423} \times 100\%$	=	8,08%

A mutató értéke 3,38%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A tárgyévi beszerzések a Derék utcai munkásszálló beruházás miatt haladták meg az amortizáció mértékét, így a tárgyi eszközök nettó értéke 80,7%-kal nőtt, míg az összes eszköz értéke csak 5%-kal emelkedett.

**Befektetett eszközök aránya**

		2018			2019		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{23\,101\,622}{27\,994\,848} \times 100\%$	=	82,52%	$\frac{24\,161\,105}{29\,399\,423} \times 100\%$	=	82,18%

A mutató értéke 0,34%-ponttal csökkent az előző évhez képest, mert a befektetett eszközök értéke kevésbé emelkedett, mint az összes eszköz értéke.

**Forgó eszközök aránya**

		2018			2019		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{4\,885\,021}{27\,994\,848} \times 100\%$	=	17,45%	$\frac{5\,234\,957}{29\,399\,423} \times 100\%$	=	17,81%

A mutató értéke 0,36%-ponttal emelkedett az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 7,2%-kal nőtt, míg az összes eszköz értéke 5%-kal emelkedett.

**Saját tőke jegyzett tőke arány**

		2018			2019		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{21\,656\,870}{16\,294\,125} \times 100\%$	=	132,91%	$\frac{23\,329\,699}{16\,294\,125} \times 100\%$	=	143,18%

A mutató értéke 10,27%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A saját tőke 1.673 M Ft-tal emelkedett a 2.120,4 M Ft 2019. évi nyereség, és a Média centrum Debrecen Kft-nek nyújtott 165,7 M Ft és a Debreceni Gyógyfürdő Kft-nek nyújtott 281,9 M Ft pótbefizetés eredményeként.

**Kötelezettségek aránya**

		2018			2019		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{6\,326\,683}{21\,656\,870} \times 100\%$	=	29,21%	$\frac{6\,049\,246}{23\,329\,699} \times 100\%$	=	25,93%

A mutató értéke 3,28%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A kötelezettségek összege 4,4%-kal csökkent elsősorban a hitelállomány csökkenése miatt, a saját tőke viszont 7,7%-kal emelkedett az adózott eredmény elszámolása miatt.

**Kötelezettségek részaránya**

		2018			2019		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{6\,326\,683}{27\,994\,848} \times 100\%$	=	22,60%	$\frac{6\,049\,246}{29\,399\,423} \times 100\%$	=	20,58%

A mutató értéke 2,02 %-ponttal csökkent az előző pontban részletezett okok miatt.

**Rövidlejáratú kötelezettségek aránya**

		2018			2019		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{751\,190}{21\,656\,870} \times 100\%$	=	3,47%	$\frac{927\,785}{23\,329\,699} \times 100\%$	=	3,98%

A mutató értéke 0,51 %-ponttal nőtt az előző évhez képest. A rövid lejáratú kötelezettségek 23,5%-kal növekedtek, melynek legfőbb oka a Déli Gazdasági Övezetben értékesített telkekhez kapcsolódóan vevőktől kapott előlegek növekedése.



## Mutatók 2018-2019. év

Adatok: e Ft

Tőkeerősség		2018		2019	
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{21\,656\,870}{27\,994\,848} \times 100\% = 77,36\%$		$\frac{23\,329\,699}{29\,399\,423} \times 100\% = 79,35\%$	

A mutató értéke 1,99%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A saját tőke 7,7%-kal nőtt, míg az összes forrás 5%-kal emelkedett.

## Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség		2018		2019	
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$		$\frac{1\,417\,756}{1\,924\,946} \times 100\% = 73,65\%$		$\frac{2\,123\,827}{4\,190\,217} \times 100\% = 50,69\%$	

A mutató értéke 22,97%-ponttal csökkent az előző évhez képest. Az adózás előtti eredmény 49,8%-kal emelkedett, melynek oka elsősorban a 455 M Ft-tal több osztalékbevétel és 303 M Ft-os számviteli eredményű ingatlanértékesítés. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2019-ben 100 Ft bevétel 50,7 Ft nyereséget termelt.

Eszközarányos jövedelmezőség		2018		2019	
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{1\,417\,756}{27\,994\,848} \times 100\% = 5,06\%$		$\frac{2\,123\,827}{29\,399\,423} \times 100\% = 7,22\%$	

A mutató értéke 2,16%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2019-ben 100 Ft eszköz 7,2 Ft nyereséget termelt.

Tőkearányos jövedelmezőség		2018		2019	
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{1\,417\,756}{21\,656\,870} \times 100\% = 6,55\%$		$\frac{2\,123\,827}{23\,329\,699} \times 100\% = 9,10\%$	

A mutató értéke 2,56%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2019-ben 100 Ft saját tőke 9,1 Ft nyereséget termelt.

## Mérleg mutatók

Használhatósági fok		2018		2019	
$\frac{\text{Aktívált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktívált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$		$\frac{1\,284\,211}{1\,466\,639} \times 100\% = 87,56\%$		$\frac{1\,904\,763}{2\,126\,581} \times 100\% = 89,57\%$	

A mutató értéke 2,01 %-ponttal csökkent az előző évhez képest. A tárgyi eszközök nettó értéke 48,3%-kal nőtt a munkásszálló építés miatt.

## Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató		2018		2019	
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$		$\frac{4\,885\,021}{751\,190} \times 100\% = 650,30\%$		$\frac{5\,234\,957}{927\,785} \times 100\% = 564,24\%$	

A mutató értéke 86,06%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 7,2%-kal nőtt míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke 23,5%-kal lett emelkedett. A mutató elvárt értéke 1 fölötti.

Likviditási gyorsráta		2018		2019	
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$		$\frac{965\,054}{751\,190} \times 100\% = 128,47\%$		$\frac{1\,670\,559}{927\,785} \times 100\% = 180,06\%$	

A mutató értéke 51,59%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A készletekkel csökkentett forgóeszközök értéke 73,1%-kal nőtt, míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke 23,5%-kal emelkedett. A mutató elvárt értéke 1 fölötti.

**Veszélyes hulladékok állományának alakulása  
2019. év**

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