

## Üzleti jelentés

### 1. Bevezető

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 9. § (1) bekezdése szerint a 2022. évről készített éves beszámolóval egyidejűleg a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31., cégjegyzékszám: 09-09-030105) üzleti jelentését is elkészítettük.

### 2. Általános rész

A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. szervezeti formája korlátolt felelősségű társaság. A tulajdonosi szerkezet a kiegészítő mellékletben bemutatásra került.

A mérleg fordulónapja után a tevékenységet érintő lényeges események nem következtek be.

### 3. Telephelyek bemutatása

A társaság székhelye bérelt ingatlan, további telephelyekkel nem rendelkezik.

### 4. Foglalkoztatáspolitikai

A társaság működése során munkaviszonyban munkavállalókat nem foglalkoztat. Az átlagos statisztikai állományi létszám a tárgyévben 1 fő volt, az ügyvezető megbízási jogviszonyban, díjazás nélkül tölti be a feladatát. A mérleg fordulónapján 0 fő a munkaviszonyban lévők létszáma.

### 5. Kutatás, kísérleti fejlesztés

A társaság kutatást, kísérleti fejlesztést nem végez és a jövőben sem tervez ilyen tevékenységet végezni. Ezzel kapcsolatosan beruházások nem történtek, költségek nem merültek fel.

### 6. Környezetvédelem

A társaság tevékenysége során a környezet védelmére káros, veszélyes anyagokat nem használ. A társaság környezetvédelmi téren fejlesztést nem tervez, ilyen beruházásra támogatásokat nem vesz igénybe. A környezet védelmét szolgáló eszközökkel nem rendelkezik.

### 7. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása, kockázatkezelés

A társaság szabad forrásait bankszámlapénzben tartja. Ezzel kapcsolatosan kockázat nem merül fel, így kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika kialakítása nem szükséges.

A valós értéken történő értékelést a társaság nem alkalmazza.

## **8. Várható fejlődés**

### **8.1. BMW terület értékesítése**

A társaság létrehozásának eredeti célja az volt, hogy értékesítse a Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetben a leendő BMW gyár építésének helyszínt adó iparterületet. Ennek megfelelően a Társaság 2018-ban adásvételi előszerződést, 2019 őszén pedig végleges adásvételi szerződést kötött a BMW Manufacturing Hungary Kft.-vel. A közel 400 ha nagyságú ingatlan 2020. májusában átadásra került a vevő részére, aki az átadással egy időben kifizette az ingatlan vételárának visszatartáson felüli részét. Az adásvételi szerződés az átadással nem szűnt meg, 2021-ben és 2022-ben is az út- és közműberuházások befejezésekor az infrastruktúra csatlakozások kiépítésének tényleges költségei, illetve vételár visszatartás megfizetése vált esedékessé a BMW Manufacturing Hungary Kft. részéről a társaság számára. A még fennálló vételár visszatartás megfizetése 2024-ben lesz esedékes.

2020-ban a társaság 15 ha területet vásárolt az Északnyugati Gazdasági Övezetben értékesítési céllal.

### **8.2. Déli Gazdasági Övezet területén kialakítandó KKV Park**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a helyi gazdaság élénkítésében a kis- és középvállalkozások fejlődésének is jelentős szerepet szán, ezért a Déli Gazdasági Övezetben (továbbiakban: DGÖ) az eddig csak a nagyobb vállalkozások számára elérhető, versenyképes és innovatív feltételrendszert és környezetet a kisebb területigényű KKV-k számára is biztosítani kívánja. Ennek érdekében kerül létrehozásra a KKV Park, mely több ütemben, mintegy 60 ha területen valósul meg a DGÖ területén.

A KKV Park I. ütemét a Társaság valósítja meg. Ennek érdekében megvásárolt 18 db, összesen 114.033 m<sup>2</sup> ingatlant a DGÖ-ben, melyek közül 16 db-ot (105.752 m<sup>2</sup>) befektető részére 2022-ben értékesített.

A társaság feladatai a KKV Park kialakítása kapcsán:

- a megvalósításhoz szükséges területszerzések koordinációja
- megfelelő méretű befektetői területek kialakítása, értékesítése befektetők részére
- előkészítő munkálatok (régészeti, lőszermentesítés) koordinációja
- KKV Parkon belül ideiglenes úthálózat és közművek kialakítása
- szerződéses feltételek teljesülésének nyomonkövetése

### **8.3. Az Északnyugati Gazdasági Övezetben kialakítandó kamionparkoló**

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

A projekt megvalósulási helyeként a Debrecen Északnyugati Gazdasági Övezetben található 0254/220 helyrajzi számú (14 ha alapterületű) ingatlan került kijelölésre, melyre vonatkozóan a Társaság az

adásvételi szerződést már megkötötte. A terület kevesebb, mint 1 km távolságra van a BMW autógyár bejáratától, a BMW gyár mellett épülő, intermodális vasúti termináltól és az M35 autópályától.

A beruházás során 194 férőhelyes nyitott, illetve 64 férőhelyes zárt, az Európai Unió előírásainak megfelelő kamionparkoló, továbbá az ahhoz tartozó kiszolgáló létesítmények kerülnek kialakításra. Ezt egészítheti ki a projekt külső beruházókkal együttműködésben megvalósítható másik része, amelynek vám- és logisztikai szolgáltatásai a városon átmenő kamionforgalmat csökkentenék, és a későbbiekben környezetvédelmi célokat is szolgálnának (pl. átrakodás zero emissziós kistehergépkocsikra a belvárosi kereskedelmi létesítmények kiszolgálásához).

A projekt előkészítése folyamatban van, prognosztizált befejezési dátuma 2026.

A Társaság a projekthez a *Connecting Europe Facility (CEF) 2 Transport - Actions related to safe and secure mobility - General envelope* pályázaton támogatást nyert el 7.097.680 EUR összegben (pályázat készítéséhez használt árfolyamon átszámítva 2.627 millió Ft, mely a projekt összköltségének közel 45%-a). A Támogató (CINEA) és Társaság között 2022. október 14-én aláírásra került a Támogatási Szerződés.

A direkt EU támogatás kiegészítéseként szükséges 40% hazai forrású támogatás, amelyre az Önkormányzat gazdaságfejlesztési tevékenységéhez kapcsolódóan pályázik a Társaság, tekintettel arra, hogy a közeljövőben a városba települő nagy ipari befektetők számára a parkoló szolgáltatásai várhatóan kulcsfontosságúak lesznek.

A projekt önereje 15%, melynek forrása a területértékesítés eredménye. 2023-ban a terv szerint a Társaság megvásárolja az ingatlant, elvégezteti a tervezést és területelőkészítést.

Közzététel

Igazságügyi Minisztérium honlapján.

Debrecen, 2023. 05. 10.



Kun Ferenc Csaba  
ügyvezető

Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.

**Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.**  
4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.  
Adószám: 26528331-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-09-030105