

1	2	1	1	6	2	2	9	-	6	8	1	0	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	2	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése

Cívis Ház Zrt.

A vállalkozás címe

4024 Debrecen, Iparkamara utca 2.

2013. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2014. március 14.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

1	2	1	1	6	2	2	9	-	6	8	1	0	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	2	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Cívus Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2012.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2013.12.31.
a	b	c	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	11 250 759	0	10 647 705
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. 9.)	1 555	0	4 706
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	1 351		847
06.	4. Szellemi termékek	204		3 859
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. 17.)	8 267 224	0	8 073 842
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 204 395		8 025 871
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	44 643		28 540
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	18 186		19 431
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. 26.)	2 981 980	0	2 569 157
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	12 000		12 000
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	2 964 598		2 553 041
21.	3. Egyéb tartós részesedés	1 100		1 100
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön	4 282		3 016
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
27.	B. FORGÓESZKÖZÖK (28.+35.+43.+49.)	2 716 388	0	2 214 674
28.	I. KÉSZLETEK (29. 34.)	1 324 773	0	1 330 232
29.	1. Anyagok	253		185
30.	2. Befejezettlen termelés és félkész termékek	20 423		20 423
31.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	4. Késztermékek	5 742		5 742
33.	5. Áruk	1 298 355		1 303 882
34.	6. Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36. 42.)	1 197 394	0	804 628
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	427 004		360 206
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	673 536		344 995
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
39.	4. Váltókövetelések			
40.	5. Egyéb követelések	96 854		99 427
41.	6. Követelések értékelési különbözete			
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44. 48.)	0	0	0
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	2. Egyéb részesedés			
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.+51.)	194 221	0	79 814
50.	1. Pénztár, csekkek	503		856
51.	2. Bankbetétek	193 718		78 958
52.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (53. 55.)	25 156	0	46 996
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	24 330		46 162
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	826		834
55.	3. Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52.)	13 992 303	0	12 909 375

Debrecen, 2014. március 14.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	2	1	1	6	2	2	9	-	6	8	1	0	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	2	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2012.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2013.12.31.
a	b	c	d	e
57.	D. SAJÁT TŐKE (58.+60. ... 64.+67.)	3 176 855	0	3 176 856
58.	I. JEGYZETT TŐKE	2 553 203		2 553 203
59.	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK	1 186 297		1 186 297
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-812 645		-812 645
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	250 000		250 000
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
65.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	0		1
68.	E. CÉLTARTALÉKOK (69. ... 71.)	0	0	0
69.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	3. Egyéb céltartalék			
72.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (73.+77.+86.)	7 486 535	0	6 488 674
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74. ... 76.)	0	0	0
74.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
75.	2. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
76.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78. ... 85.)	5 884 271	0	6 011 070
78.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79.	2. Átváltoztatható kötvények			
80.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
81.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
82.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	5 720 118		5 830 479
83.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
84.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
85.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	164 153		180 591
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87.+89. ... 97.)	1 602 264	0	477 604
87.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	<i>Ebből: az átváltoztatható kötvények</i>			
89.	2. Rövid lejáratú hitelek			
90.	3. Vevőktől kapott előlegek			940
91.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	50 162		35 110
92.	5. Váltótartozások			
93.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	753 960		294 730
94.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
95.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	798 142		146 824
96.	9. Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (99. ... 101.)	3 328 913	0	3 243 845
99.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	3 426		1 590
100.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	59 151		56 491
101.	3. Halasztott bevételek	3 266 336		3 185 764
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98.)	13 992 303	0	12 909 375

Debrecen, 2014. március 14.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	2	1	1	6	2	2	9	-	6	8	1	0	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	9	-	1	0	-	0	0	0	2	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.12.31.

Cívis Ház Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2012.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2013.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 389 477		1 922 996
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	4 389 477	0	1 922 996
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-632		0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	3 293		3 312
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	2 661	0	3 312
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	150 571		61 359
	Ebből : visszalértékesítés	21 399		27 854
05.	Anyagköltség	54 431		69 182
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	584 363		582 117
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	21 886		25 586
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	2 507 754		50
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	85 943		90 939
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	3 254 377	0	767 874
10.	Béreköltség	174 862		176 660
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	36 670		39 793
12.	Bérfizetések	56 721		57 870
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	268 253	0	274 323
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	215 976		211 003
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	270 007		265 190
	Ebből: értékvesztés	84 673		77 863
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	534 096	0	469 277
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 257		386
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 257		386
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	33 042		138 203
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	31 441		127 777
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	399 866		12 714
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	434 165	0	151 303
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	216 621		191 736
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	10		0
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	407		110 797
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.±20.+21.)	217 028	0	302 533
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	217 137	0	-151 230
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	751 233	0	318 047
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	80 849		80 573
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	40 778		96 268
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	40 071	0	-15 695
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	791 304	0	302 352
XII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	55 125		23 760
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	736 179	0	278 592
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	736 179		278 591
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22.-23.)	0	0	1

Debrecen, 2014. március 14.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	2	1	1	6	2	2	9	-	6	8	1	0	-	1	1	4	-	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	2	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(forgalmiköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2012.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2013.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	0	0	0
03.	Értékesítés elszámlolt közvetlen önköltsége			
04.	Eladott áruk beszerzési értéke			
05.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
II.	ÉRTÉKESÍTÉS KÖZVETLEN KÖLTSÉGEI (03.+04.+05.)	0	0	0
III.	ÉRTÉKESÍTÉS BRUTTÓ EREDMÉNYE (I.-II.)	0	0	0
06.	Értékesítési, forgalmazási költségek			
07.	Igazgatási költségek			
08.	Egyéb általános költségek			
IV.	ÉRTÉKESÍTÉS KÖZVETETT KÖLTSÉGEI (06.+07.+08.)	0	0	0
V.	EGYÉB BEVÉTELEK			
	Ebből: visszalírt értékvesztés			
VI.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK			
	Ebből: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (III.-IV.+V.-VI)	0	0	0
9.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
10.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
11.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
12.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
13.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	Ebből: értékelési különbözet			
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (09.+10.+11.+12.+13.)	0	0	0
14.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
15.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
16.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (14.+15.+16.+17.)	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VII.-VIII.)	0	0	0
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK			
X.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK			
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (IX.-X.)	0	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	0	0	0
XI.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG			
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XI.)	0	0	0
18.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
19.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+18.-19.)	0	0	0

Debrecen, 2014. március 14.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

**Cívis Ház Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

2013. év

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Tartalomjegyzék

1. Általános kiegészítések.....	3
1.1. A vállalkozás bemutatása	3
1.1.1. Cégjogi adatok.....	3
1.1.2. Jogi környezet	6
1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet	7
1.2. A társaság tartama, részényeinek/üzletrészeinek összetétele	8
1.3. A számviteli politika fő vonásai.....	9
1.3.1. A befektetett eszközök	12
1.3.2. Forgóeszközök értékelése:	16
1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások	16
1.3.4. Értékvesztés elszámolása:	18
1.3.5. Saját tőke	22
1.3.6. Céltartalék képzés	22
1.3.7. Kötelezettségek értékelése	22
1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások	23
1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek.....	25
1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek	26
1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	27
1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések.....	28
2. Tájékoztató rész.....	29
2.1. A társaság anyavállalata	29
2.2. A társaság leányvállalatai.....	29
2.3. A társaság közös vezetésű vállalatai	29
2.4. A társaság társult vállalkozásai	30
2.5. A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai.....	30
2.6. A társaság kapcsolt vállalkozásai	31
2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései	33
2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	33
2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások.....	33
3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	34
3.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	34
3.1.1. Eszközök: 12 909 375 e Ft	34
3.1.2. Források: 12 909 375 e Ft	41
3.1.3. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	44
3.2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	45
3.2.1. Üzemi (üzleti) eredmény	45
3.2.2. Pénzügyi műveletek eredménye:.....	46
3.2.3. Rendkívüli eredmény	47
3.2.4. Támogatások	47
3.2.5. A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	47
3.2.6. Ellenőrzés	47
4 Cash-Flow kimutatás.....	48
5 Mutatók.....	48

1. Általános kiegészítések

1.1. A vállalkozás bemutatása

1.1.1. Cégjogi adatok

A társaság cégneve: Cívis Ház Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A társaság székhelye: 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.

A társaság alakulása : 1993.09.27.

Cégjegyzékszám: 09-10-000202

Adószám: 12116229-2-09

KSH szám: 12116229-6810-114-09

Internetes honlap címe: www.civishaz.hu

A társaság tevékenységi körei:

- 6810'08 saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)
- 6820'08 saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 4299'08 Egyéb m.n.s. építés
- 4311'08 Bontás
- 4312'08 Építési terület előkészítése
- 4399'08 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
- 5610'08 Éttermi, mozgó vendéglátás
- 5630'08 Italszolgáltatás
- 5811'08 Könyvkiadás
- 5812'08 Címtárak, levelező jegyzékek kiadása
- 5814'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
- 5819'08 Egyéb kiadói tevékenység
- 5914'08 Filmvetítés
- 6209'08 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás
- 6312'08 Világháló-portál szolgáltatás
- 7021'08 PR, kommunikáció
- 7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 7111'08 Építészmérnöki tevékenység
- 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7120'08 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 7320'08 Piac-, közvélemény kutatás
- 7490'08 M.n.s egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- 7740'08 Immateriális javak kölcsönzése
- 8110'08 Építményüzemeltetés
- 8121'08 Általános épületkarbantartás
- 8122'08 Egyéb épület-, ipari takarítás

- 8129'08 Egyéb takarítás
- 8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 8291'08 Követelésbehajtás
- 8299'08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- 8559'08 M.n.s. egyéb oktatás
- 8560'08 Oktatást kiegészítő tevékenység
- 9311'08 Sportlétesítmény működtetése

A társaság képviselője:

Neve: Kováts Ákos Pál Vezérigazgató
Címe: Debrecen, Arany J. u. 48. fszt. 2.

A Felügyelő Bizottság összetétele:

Elnök: Jenei Imre
Tagok: Czeller László
Dr. Deményi György Péter
Dr. Pankotai László
Dr. Széles Diána
Kulcsár Gábor

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

Könyvvizsgáló:

Neve: EAST-AUDIT Igazságügyi Adó-, Járulék-, és
Könyvszakértő, Tanácsadó Zrt.
Címe: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 15.

A könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgáló:

Neve: Balogh Istvánné
Lakcíme: 4031 Debrecen, Ohat u. 14.
Kamarai száma: 002587

Könyvviteli feladatok irányításáért felelős:

Neve: Erdei Edit
Címe: 4028 Debrecen, Kút u. 7.
Regisztrációs száma: 43 9 2514 08 9007

1.1.2. Jogi környezet

A Cívis Ház Kft. jogelődjét, a *Debreceni Gazdaságfejlesztési Kft-t* (DGF) DMJV Önkormányzata alapította, amelyet a Cégbíróság 1993. szeptember 27-én jegyzett be.

1994. február 1-től a Kft. neve *Cívis Ház Kft-re* változott, majd a társaság 1996. július 1-től részvénytársasági formában működik tovább. Az 1996. évi társasági forma váltással egyidejűleg a tulajdonos részéről apportált 5.370 M Ft értékű ingatlanállomány 30%-os leértékelésére került sor, amely az Rt. törzstőkéjének, mérlegfőösszegének jelentős csökkenését eredményezte.

1999. 09. 01-én a Cívis Ház Rt. valamint a Debreceni Épületkezelő és Szolgáltató Rt. (Dészol Rt.) DMJV Közgyűlésének döntése alapján egyesült. Az egyesülés során a beolvadó társaság a *Dészol Rt.*, az átvevő társaság a Cívis Ház Rt. volt.

A DMJV Önkormányzata 41/2000 (III.09.) Kh. számú határozatával úgy döntött, hogy létrehozza a Debreceni Vagyonkezelő Rt-t. A döntés mögött az a szándék húzódott, hogy egy olyan holdingszervezet jöjjön létre, amely a korábban a város kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságok vonatkozásában gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A társaságunk ennek a holding szervezetnek a tagja, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalata.

A DMJV Közgyűlésének 175/2000. (VII.06.) Kh. határozata és az Rt. Közgyűlésének 4/2000. (VII.07.) Kh. sz. határozata nyomán a Debreceni Vagyonkezelő Rt. tulajdonosává vált a tíz, korábban kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságnak. A tagvállalatok száma tovább bővült az évek során.

2001. december 07-én az Debreceni Vagyonkezelő Rt. egyszemélyes társaságként megalapította a Debrecen Rendezvénycsarnok Beruházó Kft-t, amely 2003. november 14-én a Debreceni Kulturális és Fesztiválközpont Kft.-vel együtt beolvadt a Cívis Ház Rt-be.

2004. november 16-án a Debreceni Vagyonkezelő Rt. és a Cívis Ház Rt. megalapította a Cívis Ház Ingatlan Kft-t, amely 2007. szeptember 30-án beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be.

2007. szeptember 30-án olvadt be szintén az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. a Cívis Ház Zrt-be.

2009. szeptember 30-án a Debreceni Regionális és Innovációs Ipari Park Kft. beolvadt a Cívis Ház Zrt-be.

2009. június 29-én megalakult a Cívis Ház Zrt. 100%-os tulajdonában álló Cívis Ház Innovációs és Ingatlanfejlesztő Kft, amely 2011. november 30-án beolvadt a tulajdonos Cívis Ház Zrt.-be.

Speciális szakmai jogi előírások

Társaságunk tevékenységét leginkább a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény illetve az alábbi főbb törvények, önkormányzati rendeletek, határozatok és módosításai érintik:

Az önkormányzat vagyonáról szóló 25/1997. (VI.20.) Kr. rendelet

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 18/1994. (V.2.) Kr. rendelet

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III.6.) Kr. rendelet

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III.6.) Kr. rendelet

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2001. (IV.27.) Kr. rendelet

A 13/2001. (IV.27.), illetve a 18/1994. (V.2.) Kr. rendeleteket DMJV Közgyűlése módosította a 26-27/2003. (X.21.) Kr. rendeletekkel

Az értékesítésre kijelölt bérlakásokról szóló 221/2005. (IX.15.), 3/2006. (I.19.), 142/2006. (VI.29.), 210/2007. (IX.27.), 32/2010. (VII.14.), 86/2010. (IV.27.), 175/2010. (VII.8.), 160/2011. (VI.30.) számú önkormányzati határozatok

A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

A 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről

A 3/2007. (II. 1.) Kr. rendelet az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

Az 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről

A 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a tervdokumentáció tartalmáról

A 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

A 35/2004. (IX. 10.) Kr. rendelet Debrecen építészeti örökségének helyi védelméről

A 36/2009. (XI. 30.) Kr. rendelet Debrecen Megyei Jogú Város Építészeti-Műszaki Tervtanácsának működési rendjéről

A 10/2004. (IV. 5.) Kr. rendelet a gépjármű-várakozóhelyek biztosításáról

A 28/2010. (VII. 14.) Kr. rendelet Debrecen közterületének rendjével, használatával és hasznosításával kapcsolatos előírásokról

A 2/2013 (II. 23.) Kr. rendelet az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályairól (Lakásalap)

A 9/2013 (III.4.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2013. évi költségvetéséről

1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet

A Cívis Ház Zrt. legfőbb feladata a saját tulajdonú valamint a vagyonkezelésében lévő önkormányzati tulajdonú lakás- és helyiségállomány bérbeadása, üzemeltetése, kezelése. Emellett városi érdekű beruházásokat, városfejlesztési és egyéb ingatlanhasznosítási tevékenységet is folytat DMJV Önkormányzatával együttműködve. A piaci környezet a gazdasági válság miatt jelenleg is beszűkült. Az ingatlanhasznosítási tevékenységnél jelenleg ingatlanpiaci fellendülésre várunk.

1.2. A társaság tartama, részényeinek/üzletrészeinek összetétele

A társaság határozatlan időre alakult, a cégbejegyzés napjával: 1993. szeptember 27-ével kezdődően. A társaságot a Hajdú-Bihar megyei Bíróság mint Cégbíróság Cg. 09-10-000202 szám alatt jegyezte be.

A társaság alaptőkéje: 2.553.203 e Ft, amely 30.549 e Ft készpénzből és 2.522.654 e Ft nem pénzbeli betétből áll.

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

A részvcnyitársaság alaptőkéje egy darab 2.553.203.084 Ft névértékű névre szóló törzsrészcvény.

1.3. A számviteli politika fő vonásai

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által kiadott, többször módosított 5/2001. számú elnöki-igazgatói utasítás tartalmazza a vállalatcsoport egységes, a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban lévő számviteli politikáját. E szabályzat 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>	Szttv. 1.sz. melléklet „A” változat
<i>Eredménykimutatás:</i>	Szttv. 2. sz. melléklet összköltség eljárással készített „A” változat
<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 Debreceni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai a saját részesedéseik értékelését a tárgyévet követő év március 14-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtják végre. A Debreceni 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.

A pénzeszközöket érintő gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a pénzmozgással egyidejűleg, illetve a pénzügyi értesítés megérkezésekor; az egyéb pénzeszközöket érintő tételeket pedig tárgyhót követő hó 15-éig 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 évközben 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 negyedévente kell a könyvekben rögzíteni és az ezzel kapcsolatos számviteli, illetve egyéb jellegű elszámolásokat elvégezni.

Az eszköz bekerülési értéke:

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

A bekerülési (beszerzési) érték részét képezi:

- az eszköz beszerzéséhez, előállításához közvetlenül kapcsolódóan igénybe vett hitel, kölcsön:
 - felvétele előtt fizetett – a hitel, a kölcsön feltételként előírt – bankgarancia díja,
 - szerződésben meghatározott, a hitel igénybevétele miatt fizetett kezelési díj, folyósítási - jutalék, a hitel igénybevételeig felszámított rendelkezésre tartási jutalék,
 - szerződés közjegyzői hitelesítésének díja,
 - felvétele után az eszköz üzembe helyezéséig, raktárba történő beszállításig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) kamat. Azon tagvállalatok, amelyek beruházásaikhoz a vállalatcsoportban működő Cash-pool rendszerből szereznek forrást, vagyis a beruházási ráfordításaiknak kifizetése és a beruházások aktiválása között időszakban részben vagy végig negatív Cash-pool egyenlegben állnak és a beruházásukhoz más külső forrást nem kaptak, azoknak a Cash-pool kötelezettségük után fizetendő kamatot fel kell osztaniuk a beruházásokra és a nem beruházásokra eső részre. Felosztási elv, hogy előbb a beruházások összegét kell a Cash-poolból finanszírozni, csak a beruházási ráfordításokat meghaladó negatív Cash-pool egyenleg kamata eshet a nem beruházásokra. A felosztásnak napra lebontottnak kell lennie, a Cash-pool kölcsönösszegeket belső- és pénzügyi valamint Ft és devizanemenként kell rögzíteni a kapcsolódó kamatlábakkal együtt. Az egyes beruházási ráfordításokra eső kamat összegét a kamatok napi átlagával kell meghatározni.
- Ha a tagvállalat beruházáshoz Cash-pool-on kívüli külső forrásból (a beruházási ráfordítás kifizetését megelőzően) előfinanszírozásban részesül, akkor a beruházási ráfordítás előfinanszírozott összegére és időszakra nem lehet Cash-pool kamatot számítani.
- Ha egy beruházáshoz olyan utólagos finanszírozású külső forrást kap a tagvállalat, amelynél a külső forrást elszámoláshoz kötik, a beruházás teljes összegére beruházási alszámlát kell elkülöníteni.
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) – biztosítási díj;

- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett- devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyam különbözete (függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség, vagy veszteség);
- a beruházás tervezés, a beruházás előkészítés, a beruházás lebonyolítás, az új technológia elsajátítás (a betanítás) díjai, közvetlen költségei.
- földgáz, villamos energia, ivóvíz beszerzése esetén a földgáz egyetemes szolgáltató, a földgázkereskedő, a villamosenergia egyetemes szolgáltató, a villamosenergia-kereskedő, az ivóvíz-szolgáltató által a földgáz, a villamos energia, az ivóvíz végfelhasználónak (fogyasztónak) történő értékesítésről kiállított számlában szereplő, külön jogszabály szerint kötelezően felszámított díjak, tételek.
- A bekerülési érték részét képezi az eszköz beszerzéséhez szorosan kapcsolódó:
 - illeték [vagyonyszerzés (ajándék, öröklés, adásvétel, csere után járó) illetéke],
 - az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó,
 - a jogszabályon alapuló hatósági igazgatási, szolgáltatási díj,
 - az egyéb hatósági igazgatási, szolgáltatási eljárási díj (környezetvédelmi termékdíj, szakértői díj),
 - a vásárolt vételi opció díja.

A 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 alkalmazza. Az immateriális javaknak, a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre kell felosztani, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogják.

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 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 beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: 2 év
- Koncessziós jog, illetve vagyonkezelői jog térítés ellenében történő megszerzése esetén, a jogok leírási kulcsát a koncessziós, illetve, vagyonkezelői szerződések időtartama alapján kell meghatározni.
- Amennyiben a társaság bizonyos eszközöket egy meghatározott időtartamú bérleti szerződés teljesítéséhez szerez be, akkor az eszközöket a szerződés időtartama alatt kell leírni.

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:**

Ipari építmény:	2%
Elektromos és távközlési vezetékek:	8%
Adatátviteli hálózatok, jelzőkábelek:	4%
Köolaj- és gázvezeték:	6%
Egyéb, más vezeték (víz és csatorna):	3%
Alagút és földalatti építmény:	2%
Idegen építményen beruházás:	6%
Minden bérbe adott építmény:	5%
Minden egyéb építmény:	2%

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

33%:

- A HR 8456-8465, 8479 vtsz.-okból a programvezérlésű, számvezérlésű gépek, berendezések.
- A HR 8471, 8530, 8537 vtsz.-okból az irányítástechnikai és általános rendeltetésű számítástechnikai gépek, berendezések.
- A HR 84. és 85. Árucsoportból az ipari robotok.
- A HR 9012, 9014-9017, 9024-9032 vtsz.-okból az átviteltechnikai, az ipari különleges vizsgálóműszerek és a komplex elven működő különleges mérő- és vizsgáló berendezések.
- A HR 8469, 8470, 8472, 9009 vtsz.-ok, valamint a HR 8443 5100 00 vtsz.-alszám (irodai berendezések).
- A HR 8419 11 00 00, 8419 00 00, 8541 40 91 00 vtsz.-alszámok.

20%:

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

14,5%:

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

Ha a társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél, immateriális javaknál az elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor figyelembe vett körülményekben lényeges változás következett be, akkor a terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatható. Ilyen változás 2013. évben nem történt.

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

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

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

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

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

Amennyiben a 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.

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 különbözet 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 különbséget adott üzleti évre, időarányosan járó összegét mindaddig, amíg ezen értékpapírokat nem értékesítik, nem váltják be, a könyvekből nem vezetik ki.

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

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

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

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként kell kimutatni az ellentételezés nélküli tartozásátvállalás során – a tartozásátvállalás beszámolási időszakában – a véglegesen átvállalt és pénzügyileg nem rendezett kötelezettség rendkívüli ráfordításként el nem számolt szerződés szerinti összegét. Az elhatárolást az átvállalt kötelezettségnek a szerződés szerinti pénzügyi rendezésekor, a teljesítésnek megfelelően kell a rendkívüli ráfordításokkal szemben 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 forgóeszközhöz kapcsolódó - hiteltartozások, devizakötvény-kibocsátásból származó - beruházáshoz (a beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó - tartozások esetén a tárgyévben, a mérlegfordulónapi értékelésből adódóan keletkezett és a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között elszámolt - árfolyamnyereséggel nem ellentételezett - árfolyamvesztés teljes összege a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak a csökkentésével (nem realizált árfolyamvesztés). Ezen lehetőség alkalmazásával nem él a társaság.

A rendkívüli ráfordítások között kell elszámolni, de halasztott ráfordításként időbelileg el kell határolni – az összemérés számviteli alapelv érvényesülése érdekében - a vállalkozó által megvalósított (megszerzett) és jogszabályi rendelkezés alapján az üzemeltetőnek térítés nélkül (visszaadási kötelezettség nélkül) átadott olyan eszköz (beruházás) nyilvántartás szerinti értékét, amelyet a jövőbeni vállalkozási tevékenysége érdekében valósított (szerzett) meg.

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 tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. A „tartósság” akkor teljesül, ha a könyvszerinti és a piaci érték a mérlegkészítést megelőző 2 éven át folyamatosan és jelentős összegben eltér egymástól. Az eltérés akkor jelentős összegű, ha az meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át.

A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

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

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

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

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

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

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

A külföldi pénzügyi értékre szóló, tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél, az értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszaírását devizában (bejegyző cégbíróság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási

devizaárfolyamon kell azt forintra átszámítva könyvelni. A devizás részesedések mérlegfordulónapi értékelését az értékvesztés elszámolását követően kell végrehajtani.

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

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

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

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

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

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

Az előbbiek szerinti értékvesztés összegének a megállapítása az egy évnél régebben beszerzett - fajlagosan kísértékű - 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 kísértékűnek, 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 visszairással 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 hasznanyag 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 visszairással 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, adósonként összeszámított értéke nem haladja meg a 200 e Ft-ot.

Azon lejárt hátralék, amelynek egy adósra / már nem áll jogviszonyban társaságunkkal/ jutó összege nem haladja meg a 40 e Ft-ot, leírásra kerül.

Kisösszegű a követelés, ha a vevőnkénti, adósonkénti követelés együttes értéke (az egy vevővel, adóssal szemben fennálló valamennyi tételt figyelembe kell venni) nem haladja meg a 200 e Ft-ot.

A 200 e alatti és feletti követelések után az egyes követelések (számlánként) késedelemének nagysága szerinti százalékban meghatározott értékvesztés mértéke:

Késedelem nagysága a mérleg fordulónapján	Értékvesztés mértéke 200 e alatt	Értékvesztés mértéke 200 e felett
0 -90 nap	0%	0%
90-180 nap	0%	10%
181-360 nap	10%	50%
361-720 nap	25%	90%
721 napon túl	50%	100%

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

1.3.5. Saját tőke

A mérlegben saját és idegen források könyvszerinti értéken szerepelnek.

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

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

1.3.6. Céltartalék képzés

Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell kötelezően képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre (ide értve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos jövőbeni kötelezettséget, a 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.

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,
- Pénzüntéti hitelt kivonattal egyezően,
- Költségvetési befizetési és társadalombiztosítási kötelezettségek a bevallások 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, késedelmi kamatot, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettségként ki nem mutatott prémiumot, jutalmat, azok járulékát.
- a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, pénzügyileg rendezett, egyéb bevételként elszámolt támogatás összegéből az üzleti évben költséggel, ráfordítással nem ellentételezett összeget (az elhatárolást a költségek, ráfordítások tényleges felmerülésekor, illetve a támogatási szerződésben, megállapodásban foglaltak teljesülésekor kell megszüntetni)
- a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaival szemben a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték felett vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és névértéke közötti – veszteségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. (az így elhatárolt összeget ezen értékpapírok értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetésük esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapírok könyvszerinti értéke a névérték összege alá csökken)
- A passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként kell kimutatni a rendkívüli bevételként elszámolt:
 - fejlesztési célra – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, pénzügyileg rendezett támogatás és a 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 támogatás visszafizetésekor is.

Amennyiben az eszköz bekerülési értéke a használatba vételt követően megnő a használatbavételkor 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) 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 a rendkívüli 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 rendkívüli 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 Vagyonkezelő Zrt., mint adós és a tagvállalatok, mint készfizető kezesek, valamint a finanszírozó pénzügyintézet 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 pénzügyintézet 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 tagvállalatok későbbiekben megvalósuló beruházásainak 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 tagvállalatok 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 kötelezettségek megbontása:

A tagvállalatok a Cash-pool szerződés alapján fennálló kötelezettségüket - a Cash-pool rendszerbe bevont követel egyenlegű bankszámlájuk összegét – a finanszírozás időtartama és a finanszírozó személye alapján az alábbi mérlegsoroknak megfelelően bontják meg:

- Egyéb hosszú lejáratú hitelek
- Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
- Rövid lejáratú hitelek
- Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A szerződés szerinti hosszú lejáratú kötelezettségeknek az 1 éven belül visszafizetésre kerülő összege – amely a rövid lejáratú kötelezettségek közé kerül át - a tárgyév december 31-én fennálló Cash-pool kötelezettségnek a következő évi likviditási terv évvégi Cash-pool kötelezettségének összegét meghaladó része minősül.

A Cash-pool követelések megbontása:

A Cash-pool finanszírozásban résztvevő pozitív számlaegyenlegű tagvállalatok követelését is meg kell bontani lejárat és partner szerint:

- Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban
- Követelések kapcsolt vállalkozással szemben
- Bankbetétek

A Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban megegyezik a vállalatcsoporton belüli összesített tartós finanszírozási igény (Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben). Az e feletti rész a vállalatcsoport rövid távú finanszírozásában vesz részt, illetve a maradék bankbetétet képez. A pozitív Cash-pool egyenlegű tagvállalatok egyenlegük arányában vesznek részt vállalatcsoport belső (hosszú és rövid lejáratú) finanszírozásában.

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, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget 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

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

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

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

A tárgy évben feltárt hibák egy-egy évre összesítetten elvégzendő végleges minősítését az éves beszámoló készítésével kapcsolatos zárlati teendők részeként kell végrehajtani, a Gazdasági igazgató (Főkönyvelő, Gazdasági vezető) 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 sztoronírozni 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.

A Társaság azon gazdasági eseményeket, amelyek könyvelésüket követően, az éves beszámoló készítésének időpontja után semmissé válnak, nem minősíti gazdasági, számviteli szempontból hibának, ezért elszámolásukra nem vonatkoztatja az önellenőrzés szabályait. Pl: nem fizetés miatti szerződés megszűnése okán az eredeti állapot helyreállításának könyvelése a szerződés megszűnésének (eredeti állapot helyreállításának) időszakára vonatkozó éves beszámolóban történik, tárgyévi gazdasági eseményként.

1.3.12.A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések

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

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

2. Tájékoztató rész

2.1. A társaság anyavállalata

Név Székhely	Tulajdoni arány	Szavazati arány	Befolyás típusa
Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 4028 Debrecen Tüzér u. 4.	100,00%	100,00%	Minősített többséget biztosító befolyás

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. mint anyavállalat Összevont éves beszámolót készít. A konszolidációba bevonta társaságunkat. Az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Cégnyilvántartási és Céginformációs Szolgálat honlapján tekinthető meg.

2.2. A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke 2013.12.31-én /e Ft/						Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Mérleg sz. eredmény	Összesen		
Cívis Takarító Kft.	10 500	0	5 753	0	2 687	18 940	100,00%	10 500
Név	2013. évi adatok /e Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	A dózott eredmény	Foglalkoztatott létszám
Cívis Takarító Kft.	5 546	15 937	21 594	2 635	25 087	25 773	2 687	5

Társaságunkat a konszolidált beszámoló készítése alól a Debreceni Vagyongkezelő Zrt., mint fölérendelt anyavállalat mentesíti.

2.3. A társaság közös vezetésű vállalatai

Társaságunknak nincs közös vezetésű vállalata.

2.4. A társaság társult vállalkozásai

Név Székhely	Saját tőke 2012.12.31-én /e Ft/						Tulajdoni arány	Részese- dés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Leköti- tt tartalék	Mérleg sz. eredmény	Összesen		
Debreceni Társasházkezelő Kft.	3 010	0	5 701	400	0	9 111	49,83%	1 500
Név	2012. évi adatok /e Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Debreceni Társasházkezelő Kft.	482	13 676	14 685	4 829	55 487	56 120	1 173	11

2.5. A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai

Név Székhely	Tulajdoni arány	Szavazati arány	Befolyás típusa
Euro-Régió Ház Közhasznú Nonprofit kft.	11,00%	11,00%	nem mértékadó befolyás

2.6. A társaság kapcsolt vállalkozásai

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az alábbi 100%-os tulajdonába tartozó leányvállalatait vonja be a 2013. évben a konszolidációba:

Cégnév	Székhely
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	4028 Debrecen, Tüzér u. 4.
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.
Debrecen Városi Televízió Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
DV Info Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft.	4028 Debrecen, Tüzér u. 4.
Cívisvíz Kft.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	4034 Debrecen, Faraktár u. 60.
Debreceni Energetikai Centrum Kft.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.

A Debreceni Vagyonkezelő 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.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
DEVIZÉP Kft.	4031 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
Debreceni Hulladék Közszoigálató Nonprofit Kft.	4031 Debrecen, István u. 136.
CÍVISBUSZ Kft.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Déli Ipari Park Kft.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.

A kapcsolt vállalkozási körbe tartozik még a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi közös vezetésű társasága:

Cégnév	Székhely
Termál-Egészségipari Klaszter Kft.	4032 Debrecen Nagyerdei Park 1.

A kapcsolt vállalkozási körbe tartoznak még a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi társult vállalkozásai:

Cégnév	Székhely
Debreceni Társasházkezelő Kft.	4031 Debrecen, Kishegyesi út 38.
AIRPORT-DEBRECEN Kft.	4030 Debrecen, Mikepércsi út 0493/64.
Pharmapolis Klaszter Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft	4031 Debrecen, Kígyóbagyos u. 8.
A.K.S.D. Kft.	4031 Debrecen István u. 136.
P.M.R. Kft.	4031 Debrecen István u. 136.
A.K.S.D. Románia S.R.L.	Románia, Chirileu, Parc Ind.Mures Nr. 1/b
„NYÍR-FLOP” Kft.	4400 Nyíregyháza, Derkovits u. 121.

2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2012-2013. évi bérköltségeket állománycsoportonként, a személyi jellegű egyéb kifizetéseket és a bérjárulékokat. Ugyancsak itt adjuk meg e két évre a foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszámát.

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma továbbra is 35,4 fő, bár 2012-ben és 2013 évben is történtek létszámváltozások.

2013. évben 1,8 m Ft-os (1%-os) növekedés tapasztalható a Bérköltségben. A Személyi jellegű kifizetések 3,1 m Ft-tal (9%-kal) nőttek, amely a dolgozóknak jutott étkezési hozzájárulási többlet és annak munkáltatói szja-többlete okozta. A Bérjárulékok soron a 1,1 m Ft-os (2%-os) a növekedés bázishoz viszonyítva.

2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2012-2013. évi javadalmazását, juttatásaikat.

2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások

A beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díjat, valamint a könyvvizsgáló által az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított 2012-2013. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2012. évben az Éves beszámoló könyvvizsgálatán felül jelentkezett egy egyszeri 200 e Ft-os kiadás, amely a Cívis Innovációs Kft. 2011. évben a Cívis Ház Zrt.-be történő beolvadása miatt jelentkezett. 2013. évben csak az Éves beszámoló könyvvizsgálatának díja merült fel 1 200 e Ft-ban, így előző évhez viszonyítva 200 e Ft a csökkenés.

3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A mérlegben és az eredménykimutatásban a tárgyév adatai összehasonlíthatóak az előző év megfelelő adataival.

3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések /A társaság vagyoni helyzete/

3.1.1 Eszközök: 12 909 375 e Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 10 647 705 e Ft

A/I. Immateriális javak: 4 706 e Ft

2013. évben 29 e Ft vagyoni értékű jog növekedés történt; 4 700 e Ft szellemi termék növekedés történt (szoftverfejlesztés miatt). A Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi értékcsökkenési leírása 1 578 e Ft volt. Emellett selejtezés miatt kivezetésre került 201 e Ft bruttó értékű, 0 e Ft könyv szerinti értékű immateriális jószág a könyveinkből. Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 3 151 e Ft-tal nőtt az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 8 073 842 e Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 193 382 e Ft-tal csökkent 2012. évhez viszonyítva. A változást az alábbi gazdasági események okozták:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Egyéb berendezések	Beruházások, felújítások	Tárgyi eszközök Összesen
Nyitó nettó érték	8 204 395	44 643	18 186	8 267 224
1. tárgyévi beszerzés	48 531	12 670	1 319	62 520
2. előző évi beruházások aktiválása	74	0	-74	0
3. fellelt eszközök és egyéb tárgyévi növekedés (beolvadás és tér.nél. átvétel)	0	0	0	0
4. értékesítés	0	-3 910	0	-3 910
5. selejtezés, leltárhány	0	-1 639	0	-1 639
6. egyéb tárgyévi csökkenés	-34 679	-53 748	0	-88 427
7. tárgyévi értékcsökkenés	-192 757	-16 667	0	-209 424
8. tárgyévi terven felüli értékcsökkenés	0	0	0	0
9. állománycsökkenés miatti Écs csökkenés	307	47 191		47 498
Nettó érték változás összesen	-178 524	-16 103	1 245	-193 382
Záró nettó érték	8 025 871	28 540	19 431	8 073 842

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2013. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Városi érdekű beruházások (térburkolások)	10 019 e Ft
- Ingatlan felújítások	26 069 e Ft
- Peres ügyek jogerős ítéletei miatti bérleti felújítások	19 758 e Ft
- Gépjárműbeszerzés	8 274 e Ft
- egyéb beszerzések (inf, irodai, kisértékű eszközök)	2 979 e Ft

A befejezetlen beruházások értéke:

- Bajcsy 11-13.parkolóház	3 980 e Ft
- Arany J. u. 23. irodaépület	2 359 e Ft
- Gambrinus köz felújítás	2 200 e Ft
- Önkormányzati tulajdonú lakásokon végzett beruházások	5 402 e Ft
- Piac u. 22. torony rekonstrukció	1 589 e Ft
- Egyéb	3 901 e Ft
Összesen	19 431 e Ft

A társaság 2013. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2013. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2013. évben immateriális javaira terven felüli értékcsökkenést nem számolt el. Tárgyi eszközeire selejt illetve hiány miatt 501 e Ft terven felüli értékcsökkenést számolt el. Terven felüli értékcsökkenés visszairás nem történt.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 2 569 157 e Ft

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 412 823 e Ft-tal (13,8 %-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást alapvetően az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 411 557 e Ft (13,8 %-os) csökkenése okozta. Ez a változás a cash-pool állomány csökkenése miatt jelentkezett.

- *A/III/1. Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban:*

Megnevezés (adatok e Ft-ban)	Részesedés könyv szerinti értéke
Cívis Takarító Kft.	10 500
Debreceni Társasházkezelő Kft.	1 500
Összesen	12 000

Előző évhez viszonyítva nincs változás.

- *A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban: 2 553 041 e Ft*

Ez az összeg a pozitív cash-pool számlaegyenleg miatt kerül itt kimutatásra a számviteli politikánk szerint, amely megegyezik a vállalatcsoporton belüli összesített tartós finanszírozási igénnyel.

- *A/III/3. Egyéb tartós részesedések:*

Megnevezés (adatok e Ft-ban)	Részesedés könyv szerinti értéke
Euro-Régió Ház Kft.	1 100
Összesen	1 100

- *A/III/5. Egyéb tartósan adott kölcsön: 3 016 e Ft*

Itt mutatjuk ki a munkavállalóknak adott lakásépítési és vásárlási kölcsönök éven túli lejáratú részét.

A részesedések megszerzésétől eltelt idő alatt a társaságok vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetében olyan tartós és érdemi változások, amelyek a beszámoló készítése során a részesedések könyvszerinti értékének megváltoztatását indokoltá tennék, nem következtek be. A társaság bekerülési értéken értékelt befektetett pénzügyi eszközeinek könyv szerinti értéke nem haladja meg jelentősen a valós értéket.

B. Forgóeszközök: 2 214 674 e Ft

B/I. Készletek: 1 330 232 e Ft

- B/I/1. Anyagok: 185 e Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: 20 423 e Ft (engedélyezés alatti tervdokumentációk)
- B/I/4. Késztermékek: 5 742 e Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 1 303 882 e Ft (értékesítésre szánt ingatlanok 1 298 575 e Ft összegben, közvetített szolgáltatások 5 274 e Ft összegben és 33 e Ft betétdíjas göngyöleg)

Társaságunk ingatlanhasznosítási tevékenysége miatt az áruk sorában jelentős tételek szerepelnek, mivel itt mutatjuk ki a továbbértékesítésre szánt telkeket, ingatlanokat a kapcsolódó költségekkel együtt.

A késztermékek, befejezetlen termelés és áruk 2013. évi záró-állományában az alábbi ingatlanok és hozzá kapcsolódó kiadások szerepelnek:

adatok e Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Áruk	Befejezetlen tervdoku- mentáció	Kész- termékek	Összesen
Airport Business Park	781 737			781 737
Bajcsy Zs. u. 11-13.			1 369	1 369
Boldogfalva u. 6.	43 877		1 615	45 492
Boldogfalva u. 12-14.	65 025	3		65 028
Gambrinus köz	23 908			23 908
Hatvan u. 33.	57 425	1 005		58 430
Hatvan u. 58-60. és 62-64.	205 260	6 958		212 218
Iskola utcai tömbfeltárás		1 784		1 784
Jánosi u. 42.	5 390			5 390
Medgyessy sétány 1.			973	973
Medgyessy sétány 3.			1 785	1 785
Mester u. 16.-Garai u. 32.	43 562	7 113		50 675
Simonffy u. 27.	38 423	449		38 872
Simonffy u. 33.	33 108	3 111		36 219
Egyéb áruk	860			860
Összesen	1 298 575	20 423	5 742	1 324 740

B/II. Követelések: 804 628 e Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 360 206 e Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 66 798 e Ft-tal csökkent. A lejárt kintlévőség könyv szerinti értéke 25 699 e Ft-tal kevesebb 2012. évhez képest, ez alapvetően a 82 285 e Ft eredeti értékű követelés leírásoknak tulajdonítható. A bérlok fizetési hajlandósága, a fizetési morál továbbra sem javult.

A vállalkozás szolgáltatásnyújtásból vagy áruszállításból származó követeléseit lejárat és partner szerinti bontásban az 5. számú tábla mutatja be.

B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: 344 995 e Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Cash-poolon belüli belső fin-ból szárm. tagváll-tal szembeni követelés	336 948 e Ft
- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	7 543 e Ft
- <u>Tagvállalattal szembeni szállítói követelés</u>	<u>504 e Ft</u>
Összesen	344 995 e Ft

A társaságnak a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelése az 5a. számú táblában láthatóak.

B/II/5. Egyéb követelések: 99 227 e Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Foglalo	77 906 e Ft
- Vásárolt követelés	9 932 e Ft
- Szállítói követelések	3 304 e Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	1 302 e Ft
- Egyéb	6 983 e Ft
Összesen	99 427 e Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2013. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2013. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	856 e Ft
- OTP Egyéb számla	73 507 e Ft
- OTP Kártyaszámla	1 000 e Ft
- OTP Lakásépítési számla	1 646 e Ft
- Raiffeisen Bank	1 611 e Ft
- UniCredit Bank	1 194 e Ft
Összesen	79 814 e Ft

A pénzeszközök 79 814 e Ft összege 114 407 e Ft-tal kevesebb a 2012. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 46 996 e Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2012. év e Ft	2013. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
bérleti díj	5 579	5 364	-215	-3,85%
továbbterhelt szolgáltatások bevétele	2 297	5 157	2 860	124,51%
egyéb	2 869	3 178	309	10,77%
cash-pool kamat	13 585	25 760	12 175	89,62%
Támop támogatás	0	6 703	6 703	-
Összesen	24 330	46 162	21 832	89,73%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2012. év e Ft	2013. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
folyóirat, szakkönyv előfizetés	256	280	24	9,38%
biztosítási díjak	242	262	20	8,26%
távhő	308	272	-36	-11,69%
egyéb	20	20	0	0,00%
Összesen	826	834	8	0,97%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2013. évben nem számolt el könyveiben.

Értékvesztések

Társaságunk az üzleti év mérleg fordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett, lejárt kintlévőségeire a várható veszteségek fedezetére 77 362 e Ft értékvesztést képzett. A társaság kintlévőségeire a 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban számolt el értékvesztést.

Értékvesztés visszaírásra 27 854 e Ft értékben került sor az Egyéb bevételek között a követelések pénzügyi teljesítése miatt. A leírt, az elengedett és az elévült követelésekhez kapcsolódóan 66 891 e Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2013. évi nyitó 201 757 e Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2013. évi záró-állomány 184 374 e Ft.

Veszélyes hulladékok

A társaságnak nincsenek veszélyes hulladékai.

Selejtezések bemutatása

Társaságunk a Selejtezési szabályzatának megfelelően évente a leltárt megelőzően selejtezi azon anyagokat, eszközöket, beruházásokat, amelyek feleslegessé váltak, megrongálódtak illetve megsemmisültek.

2013. évben immateriális javak (szoftverek) 201 e Ft bruttó értékben, 0 Ft könyv szerinti értéken; tárgyi eszközök (irodai berendezések, informatikai és egyéb eszközök) 1 567 e Ft bruttó értékben, 140 e Ft terven felüli értékcsökkenéssel kerültek selejtezésre.

Beruházások, készletek nem kerültek selejtezésre.

A leltározás során feltárt 645 e Ft bruttó értékű leltárhiány is szerepel könyveinkben, 361 e Ft terven felüli értékcsökkenéssel.

A társaság eszközeit terhelő zálogjog, biztosíték, egyéb teher bemutatása:

- 1) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2007. augusztusában létrejött, többször módosított jelenleg 15 200 000 e Ft keretösszegű Cash-pool folyószámlahitel szerződés fedezeteként 16 000 000 e Ft első záloghelyi keretbiztosítéki jelzálogjog terheli társaságunk 56 db ingatlanát.
- 2) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2007. augusztusában létrejött, többször módosított 15 200 000 e Ft keretösszegű Cash-pool folyószámlahitel és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk.
- 3) A Debreceni Közlekedési Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2013. júniusban 220.000 e Ft összegre létrejött pénzügyi szolgáltatásra irányuló megbízási szerződés biztosítására 220.000 e Ft keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 5 db ingatlanára.
- 4) A Debreceni Közlekedési Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2009. júliusában létrejött, többször módosított 235 000 e Ft összegű pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződés biztosítására 235.000 e Ft keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 5 db ingatlanára.

Társaságunk 2013. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 12 909 375 e Ft**D. Saját tőke bemutatása, változásai**

Megnevezés	2012. év e Ft	2013. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Jegyzett tőke	2 553 203	2 553 203	0	0,00%
Tőketartalék	1 186 297	1 186 297	0	0,00%
Eredménytartalék	-812 645	-812 645	0	0,00%
Lekötött tartalék	250 000	250 000	0	0,00%
Mérleg szerinti eredmény	0	1	1	-
Saját tőke	3 176 855	3 176 856	1	0,00%

A D/III. Tőketartalék előző évhez viszonyítva nem módosult.

A D/IV. Eredménytartalék: nem változott előző évhez viszonyítva az alábbiak szerint:

2012. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	-812 645
Változások:	0
2013. december 31-i Eredménytartalék (záró)	-812 645

2013. december 31-i Eredménytartalék összetétele	-812 645
Korábbi évek eredménytartaléka	776 798
A beolvadt Debreceni Rendezvénycsarnok és Beruházó Kft. eredménytartaléka	-67 304
A beolvadt Debreceni Kulturális és Fesztiválközpont Kft. eredménytartaléka	-17 569
A beolvadt Cívis Ház Ingatlan Kft. eredménytartaléka	-76 962
A beolvadt Airport Invest Kft. eredménytartaléka	-492 944
A beolvadt DIIP Kft. eredménye	-836 515
A beolvadt Cívis Ház Innovációs Kft. eredménye	-98 149

A D/V. Lekötött tartalék összege nem változott előző évhez viszonyítva:

2012. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	250 000
Változások:	0
2013. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	250 000

2013. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	250 000
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000

E. Céltartalékok

A társaság mérlegében céltartalék nem szerepel.

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

F. Kötelezettségek: 6 488 474 e Ft

A F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 998 061 e Ft-tal (13,3%-kal) csökkentek, amely alapvetően három együttes hatás eredménye. Egyrészt az árfolyamváltozás 110 361 e Ft-tal növelte a devizahitel összegét, másrészt a 2012. év végén meglévő kötelezettségek teljesítése miatti csökkenések: (az Airport Business Park eladásához kapcsolódó 643 544 e Ft áfáfizetési kötelezettség és a 736 179 e Ft osztalékfizetési kötelezettségek teljesítése), harmadrészt a tárgyévi 278 591 e Ft osztalékfizetési kötelezettség növekménye.

Társaságunk **F/I. Hátrasorolt kötelezettséggel** nem rendelkezik.

F/II. Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Cash-pool hosszú lejáratú deviza kölcsön OTP-től	5 830 479 e Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	62 861 e Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	110 713 e Ft
- Lakásfelújítással kapcsolatos kötelezettségek	3 143 e Ft
- Egyéb	3 874 e Ft
Összesen	6 011 070 e Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Vevőktől kapott előlegek	940 e Ft
- Szállítók	35 110 e Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni osztalékfizetési kötelezettség	278 591 e Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	16 139 e Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	38 720 e Ft
- 2013. dec. bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	38 801 e Ft
- DMJV Önkormányzattal szembeni kötelezettség	18 987 e Ft
- Ajánlati biztosíték	40 111 e Ft
- Vevői túlfizetés	692 e Ft
- Jövedelem-elszámolási számla	8 497 e Ft
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	1 016 e Ft
Összesen	477 604 e Ft

A társaságnak a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségei az 5a. számú táblán láthatók.

A társaságnak lejárt köztartozása nincs.

Hosszú lejáratú kötelezettségekből nincs 5 évnél hosszabb hátralévő futamidejű kötelezettségünk.

Hosszú lejáratú kötelezettségekből átsorolt, 1 éven belül esedékes törlesztés nem szerepel a mérlegben.

A 2013. évi Mérleg Eszköz oldalának részletezésénél kerültek bemutatásra a társaságunk eszközeit terhelő zálogjogok, biztosítékok és egyéb terhek.

Társaságunknak nincs olyan kötelezettsége, amelynek visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél.

Mérlegen kívüli tételek:

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

G. Passzív időbeli elhatárolások: 3 243 845 e Ft**Bevételek passzív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2012. év e Ft	2013. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Lakáspályázattal kapcsolatban előre kapott bérleti díj elhatárolása	3 410	1 590	-1 820	-53,37%
Egyéb	16	0	-16	-100,00%
Összesen	3 426	1 590	-1 836	-53,59%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2012. év e Ft	2013. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
ingatlanügyletek illetékei	3 300	3 300	0	0,00%
cash-pool kamatok	49 093	48 865	-228	-0,46%
közüzem díjak, közös költségek	2 424	1 498	-926	-38,20%
egyéb költségek, ráfordítások	4 334	2 828	-1 506	-34,75%
Összesen	59 151	56 491	-2 660	-4,50%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2012. év e Ft	2013. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Debreceni rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvadása után a Főnix Csarnok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értékcsökkenéssel arányos részének halasztott bevételként fel nem oldott része	2 939 553	2 867 601	-71 952	-2,45%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	37 255	36 424	-831	-2,23%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	69 948	68 323	-1 625	-2,32%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	636	615	-21	-3,25%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	218 943	212 800	-6 143	-2,81%
Összesen	3 266 336	3 185 764	-80 572	-2,47%

3.1.3 Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése

Számviteli politikánk szerint a mérlegben a valutapénztárban lévő valutakészletet, a devizaszámlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzürtékre szóló minden követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó, MNB által, hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Hitel	19 637 194,90	EUR	291,29	5 720 118 502	296,91	5 830 479 538	-110 361 035
Összesen				5 720 118 502		5 830 479 538	-110 361 035
Árfolyamkülönbözetből eredményben elszámolt összeg:							110 171 232
Árfolyamkülönbözetből beruházásokra aktivált összeg:							189 804

3.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

/A társaság jövedelmi helyzete/

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

3.2.1 Üzemi (üzleti) eredmény

– Értékesítés nettó árbevétele:	1 922 996 e Ft
– Egyéb bevételek:	61 359 e Ft
– Aktivált saját teljesítmények	3 312 e Ft
– Anyagjellegű ráfordítások:	767 874 e Ft
– Személyi jellegű ráfordítások:	274 323 e Ft
– Értékcsökkenési leírás:	211 003 e Ft
– Egyéb ráfordítások:	265 190 e Ft
Üzemi eredmény:	469 277 e Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnerscsoport szerinti 2012-2013. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2012. év e Ft	2013. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Lakásbérbeadás bevétele	564 724	602 523	37 799	6,69%
Nemlakás bérbeadás bérleti díjbevétele, bérleti jog hosszabbítás árbevételével*	1 204 204	1 201 640	-2 564	-0,21%
Városrehabilitáció és ingatlanhasznosítás árbevétele	2 507 754	0	-2 507 754	-100,00%
DMJV Önkormányzattól realizált árbevétel Vagyonkezelési szerződés alapján	25 581	26 634	1 053	4,12%
Közvetített szolgáltatások árbevétele	87 214	92 199	4 985	5,72%
Összesen	4 389 477	1 922 996	-2 466 481	-56,19%

* ebből: a Kálvin tér 11. sz. alatti Új Városháza bérleti díja 70 000 e Ft

A lakásbérbeadásnál DMJV Közgyűlési határozata alapján a régi típusú (2001. március 31. előtt kötött bérleti jogviszonyos) lakbérek 20%-os emelése történt meg 2012. júniustól. Emiatt az áthúzó fél éves hatás miatt 37 799 e Ft-tal több a lakásbérbeadás árbevétele előző évhez viszonyítva.

A helyiségbérbeadási bevételek előző évi szinten jelentkeztek..

A városrehabilitációs tevékenységből 2013. évben nem realizálódott árbevétel. Előző évben eladásra került az Airport Business Park 85,9 hektáros területe 2 507 m Ft-ért.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 3 312 e Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

- Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)	3 312 e Ft
Összesen	3 312 e Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnercsoport és jogcím szerinti 2012-2013. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2012-2013. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2012-2013. évi összegeinek részletezését a 2.7-2.8. pontok, valamint az 1-2. sz. táblázatok tartalmazzák.

f.) Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenési leírás 2013. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2012-2013. évi összegeinek részletezését a 11. sz. táblázat tartalmazza.

3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye:

- Kapott (járó) osztalék:	386 e Ft
- Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól:	127 652 e Ft
- Cash-pool forint kamat OTP-től:	5 370 e Ft
- Egyéb kamat OTP-től:	4 943 e Ft
- Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól:	125 e Ft
- Kamat más pénzügyintézetektől:	114 e Ft
- Vásárolt követelésekre befolyt bevételek:	12 713 e Ft
Összes pénzügyi bevétel:	151 303 e Ft
- Cash-pool deviza kamat OTP-nek:	191 736 e Ft
- Árfolyamveszteség:	110 171 e Ft
- Vásárolt követelések ráfordítása:	626 e Ft
Összes pénzügyi ráfordítás:	302 533 e Ft
Pénzügyi műveletek eredménye:	-151 230 e Ft

3.2.3 Rendkívüli eredmény

– Átvállalt, elengedett, elévült követelés:	71 952 e Ft
– Fejlesztési támogatás rendkívüli bevétele:	7 768 e Ft
– <u>Ingyenes eszközátvétel, egyéb rendkívüli bevétel:</u>	<u>853 e Ft</u>
Rendkívüli bevételek összesen:	80 573 e Ft
<i>ebből: a tárgyévben elszámolt amortizációval arányos rendkívüli bevétel összege:</i>	
	80 573 e Ft
– Átvállalt, elengedett, elévült követelés:	187 e Ft
– Fejlesztési támogatás (felújítási alap):	10 045 e Ft
– Ingyenes eszközátadás, szolgáltatásnyújtás:	76 961 e Ft
– <u>Egyéb rendkívüli ráfordítás</u>	<u>9 075 e Ft</u>
Rendkívüli ráfordítások:	96 268 e Ft
Rendkívüli eredmény:	-15 695 e Ft

Rendkívüli bevételek, ráfordítások társasági adóra gyakorolt hatásának bemutatása:

1. Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközátadásból, behajthatatlannak nem minősülő elengedett követelés:	187 e Ft
2. Fejlesztési támogatásból:	10 045 e Ft
3. Piaci ártól eltérő szolgáltatásnyújtás kapcsolt váll-nak	59 222 e Ft
4. Ingyenes eszközátadásból és nem kapcsolt váll-nak nyújtott piaci ártól eltérő áron nyújtott szolgáltatásból:	35 688 e Ft
5. <u>Egyéb rendkívüli ráfordításból nem vállalkozási célú ráfordítás:</u>	<u>9 075 e Ft</u>
Adóalap növelő tételek összesen:	114 217 e Ft

3.2.4 Támogatások

A társaság 2012-2013. évi támogatási forrásait a 9. számú táblázatban mutatjuk be.

3.2.5 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2012. és 2013. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

A Tao. törvény 17. § (7) rendelkezik arról, hogy átalakulás esetén a jogutód (Cívis Ház Zrt.) a jogelődnél (DIIP Kft.) keletkezett elhatárolt veszteségnek az adózás előtti eredmény csökkentéseként még el nem számolt részére a 17. § (1) szabályait alkalmazza. 2012. december 31-én került teljesen felhasználásra az elhatárolt veszteség adóalap csökkentő tételként. 2013-ban már erre nem volt lehetőség.

3.2.6 Ellenőrzés

A társaságnál 2013. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

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 elemzés szerint társaságunk pénzeszköz állománya 114 407 e Ft-tal csökkent.

A likvid eszközeink összállománya év végén 2,9 mrd Ft volt, amelynek egy kis részlete jelentkezett a pénzeszközök között. A likvid állomány zöme a mérleg két másik sorában került elszámolásra a számviteli politikánknak megfelelően: az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban illetve a B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben mérleg sorokon.

5 Mutatók

A 2012. évi és a 2013. évi gazdálkodásra jellemző mutató számokat és azok alakulásának szöveges elemzését a 14. sz. táblázat tartalmazza.

Debrecen, 2014. március 14.

Kováts Ákos
Vezérigazgató

Cívis Ház Rt.
Kiegészítő melléklet táblái
2013

Tartalom

- [1 Személyi ráfordítás](#)
- [2 Tisztségviselők](#)
- [2a Könyvvizsgáló díjai](#)
- [3 Eszköz tükör](#)
- [3a Eszköz Környezetvéd](#)
- [4 Értécsökkenések](#)
- [4a ÉCS Környezetvéd](#)
- [5 Kintlévőségek](#)
- [5a Kapcsolt köv-köt](#)
- [6 Értékvesztések](#)
- [7 Árbevétel](#)
- [8 Egyéb bevétel](#)
- [9 Támogatások](#)
- [10 Anyagjellegű ráfordítások](#)
- [11 Egyéb ráfordítások](#)
- [12 Társasági adó](#)
- [13 Cash flow](#)
- [14 Mutatók](#)
- [15 Veszélyes hulladékok](#)

Cégnév
Személyi jellegű ráfordítások és
Átlagos statisztikai létszámadatok
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2012. év	2013. év	Eltérés	
10. Bérköltség	174 862	176 660	1 798	1%
Bér	165 947	168 434	2 487	1%
Teljes munkaidős összesen	165 947	168 434	2 487	1%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	165 947	168 434	2 487	1%
vezető	66 957	63 530	-3 427	-5%
ügyintéző, előadó, egyéb	98 990	104 904	5 914	6%
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	4 889	5 346	457	9%
Tiszteletdíjak	2 880	2 880	0	0%
Egyéb bérköltség	1 147	0	-1 147	-100%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	36 670	39 793	3 123	9%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	490	562	72	15%
Nyugdíjpénztári befizetések	7 229	7 396	167	2%
Egészségpénztári befizetések	2 881	2 904	23	1%
Biztosítások	589	665	76	13%
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Étkezési hozzájárulás	2 125	3 396	1 271	60%
Napidíjak	46	534	488	1052%
Dolgozóhoz kapcsolódó egyéb személyi jellegű kifiz.	14 382	15 061	679	5%
Reprezentációs költség	1 009	964	-45	-4%
Munkáltatót terhelő SZJA	5 186	5 545	359	7%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	2 732	2 766	34	1%
12. Bérjárulékok	56 721	57 870	1 149	2%
Nyugdíj, egészségbiztosítási és munkaerő-piaci járulékok	47 312	46 717	-595	-1%
Egészségügyi hozzájárulás	5 043	6 769	1 726	34%
Szakképzési hozzájárulás	2 630	2 648	18	1%
Rehabilitációs hozzájárulás	1 736	1 736	0	0%
Egyéb bérjárulékok	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	268 253	274 323	6 070	2%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	35,4	35,4	0,0	0%
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	35,4	35,4	0,0	0%
vezető	7,0	7,0	0,0	0%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	28,4	28,4	0,0	0%
Nem teljes munkaidős összesen	0,0	0,0	0,0	-
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Létszám összesen	35,4	35,4	0,0	0%

Cégnév
Vezető tisztségviselők javadalmazása
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2012. év	2013. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	16 856	14 856	-2 000	-12%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 624	1 542	-82	-5%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	2 880	2 880	0	0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Korábbi Vezérigazgató/Ügyvezető utáni nyugdíjfizetési kötelezettség			0	-

Cégnév
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző
könyvvizsgáló szolgáltatásai
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2012. év	2013. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	1 400	1 200	-200	-14%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	1 200	1 200	0	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások	200		-200	-100%
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

Cégnév
Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2013. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy 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.	Nyitó bruttó érték	20 178		17 352	12 228			49 758	9 993 100		439 487		18 186		10 450 773
2.	Tárgyévi beszerzés			29	4 700			4 729	48 605		12 670		62 520		123 795
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0			3 910				3 910
6.	Tárgyévi selejtezés			201				201			1 639				1 639
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0	34 679		53 748		61 275		149 702
9.	Záró bruttó érték	20 178	0	17 180	16 928	0	0	54 286	10 007 026	0	392 860	0	19 431	0	10 419 317
10.	Nyitó értékcsökkenés	20 178		16 001	12 024			48 203	1 788 705		394 844				2 183 549
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés			533	1 045			1 578	192 757		16 667				209 424
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0	361		140				501
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés							0			1 892				1 892
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései			201				201	668		45 439				46 107
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	20 178	0	16 333	13 069	0	0	49 580	1 981 155	0	364 320	0	0	0	2 345 475
19.	Záró nettó érték	0	0	847	3 859	0	0	4 706	8 025 871	0	28 540	0	19 431	0	8 073 842

Cégnév
Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2013. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	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.	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 ÉCS 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

Cégnév
Értékcsökkenések
2013. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris			504	1 045			1 549	192 757		15 788				208 545
2.	Egyösszegű			29				29			879				879
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen	0	0	533	1 045	0	0	1 578	192 757	0	16 667	0	0	0	209 424
7.	Terven felüli értékcsökkenés							0	361		140				501
8.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
9.	Értékcsökkenés összesen	0	0	533	1 045	0	0	1 578	193 118	0	16 807	0	0	0	209 925

Cégnév
Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2013. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris							0							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.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
9.	Értékcsökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Cégnév
Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból
2012-2013. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2012. év			2013. év			2013 - 2012. Eltérés			Eltérés / Bázis		
	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint
ÖSSZES KÖVETELÉS	635 894	201 757	434 137	552 123	184 374	367 750	-83 771	-17 384	-66 388	-13,17%	-8,62%	-15,29%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	628 762	201 757	427 005	544 580	184 374	360 207	-84 182	-17 384	-66 799	-13,39%	-8,62%	-15,64%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	7 132	0	7 132	7 543	0	7 543	411	0	411	5,76%	-	5,76%
Lejárt követelések	382 228	201 757	180 471	339 146	184 374	154 773	-43 082	-17 384	-25 699	-11,27%	-8,62%	-14,24%
Lakosság	167 871	80 463	87 408	195 446	108 071	87 375	27 575	27 608	-33	16,43%	34,31%	-0,04%
91 nap alatt	42 482	0	42 482	40 045	0	40 045	-2 437	0	-2 437	-5,74%	-	-5,74%
91-180 nap	19 026	1 316	17 710	18 409	1 278	17 131	-617	-38	-579	-3,24%	-2,86%	-3,27%
181 nap - 360 nap	30 917	12 746	18 171	35 095	14 905	20 190	4 178	2 159	2 019	13,51%	16,94%	11,11%
361 nap - 720 nap	38 793	32 277	6 516	46 499	39 296	7 203	7 706	7 019	687	19,86%	21,75%	10,54%
720 napon túl	36 653	34 124	2 529	55 398	52 592	2 806	18 745	18 468	277	51,14%	54,12%	10,95%
DMJV és intézményei	688	0	688	11 679	0	11 679	10 991	0	10 991	1597,53%	-	1597,53%
91 nap alatt	687	0	687	11 679	0	11 679	10 992	0	10 992	1600,00%	-	1600,00%
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	1	0	1	0	0	0	-1	0	-1	-100,00%	-	-100,00%
Vállalatcsoporton belül	525	0	525	152	0	152	-373	0	-373	-71,05%	-	-71,05%
91 nap alatt	525	0	525	152	0	152	-373	0	-373	-71,05%	-	-71,05%
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	213 144	121 294	91 850	131 869	76 302	55 567	-81 275	-44 992	-36 283	-38,13%	-37,09%	-39,50%
91 nap alatt	62 622	0	62 622	37 940	0	37 940	-24 682	0	-24 682	-39,41%	-	-39,41%
91-180 nap	10 141	962	9 179	4 593	417	4 176	-5 548	-545	-5 003	-54,71%	-56,65%	-54,50%
181 nap - 360 nap	26 077	12 487	13 590	18 173	8 741	9 432	-7 904	-3 746	-4 158	-30,31%	-30,00%	-30,60%
361 nap - 720 nap	54 568	48 608	5 960	24 336	21 095	3 241	-30 232	-27 513	-2 719	-55,40%	-56,60%	-45,62%
720 napon túl	59 736	59 237	499	46 827	46 049	778	-12 909	-13 188	279	-21,61%	-22,26%	55,87%
Le nem járt követelések	253 666	0	253 666	212 977	0	212 977	-40 689	0	-40 689	-16,04%	-	-16,04%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	253 666	0	253 666	212 977	0	212 977	-40 689	0	-40 689	-16,04%	-	-16,04%
Lakosság	2 211	0	2 211	1 268	0	1 268	-943	0	-943	-42,65%	-	-42,65%
DMJV és intézményei	59 091	0	59 091	23 420	0	23 420	-35 671	0	-35 671	-60,37%	-	-60,37%
Vállalatcsoporton belül	6 607	0	6 607	7 391	0	7 391	784	0	784	11,87%	-	11,87%
Egyéb	185 757	0	185 757	180 898	0	180 898	-4 859	0	-4 859	-2,62%	-	-2,62%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	382 228	201 757	180 471	339 146	184 374	154 773	-43 082	-17 384	-25 699	-11,27%	-8,62%	-14,24%
Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	30 929	23 920	7 009	82 285	66 891	15 394	51 356	42 971	8 385	166,04%	179,64%	119,63%
Lakosság	6 442	4 021	2 421	8 972	5 855	3 117	2 530	1 834	696	39,27%	45,61%	28,75%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	24 487	19 899	4 588	73 313	61 036	12 277	48 826	41 137	7 689	199,40%	206,73%	167,59%
Eladott követelések összege	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Eladott követelések ellenértéke	0			0			0			-		
Lakosság	0			0			0			-		
Egyéb	0			0			0			-		

Cégnév
Követelések - Kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben
2013. év

Adatok: e Ft

<i>Kapcsolt vállalkozás</i>	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	2 553 041	344 843	2 897 883	0	0	293 942	293 942
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			313	313			1 975	1 975
Debreceni Vízmű Zrt.			458	458			2 467	2 467
Cívis Ház Zrt.				0				0
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.			6 059	6 059				0
Debreceni Gyógyfürdő Kft.				0				0
Debrecen Városi Televízió Kft.				0			173	173
DV Info Kft.			976	976			4 056	4 056
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft.				0				0
Cívisvíz Kft.				0				0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.				0			1 729	1 729
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
Debreceni Energetikai Centrum Kft.				0				0
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.			89	89			283 542	283 542
Cash-pool rendszeren belül		2 553 041	336 948	2 889 989				0
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	0	152	152	0	0	788	788
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.				0				0
DEVÍZÉP Kft.				0				0
Debreceni Társasházkezelő Kft.				0				0
CÍVISBUSZ Kft.				0				0
Termál-Egészségipari Klaszter Kft.				0				0
Pharmapolis Klaszter Kft.				0				0
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.				0				0
A.K.S.D. Kft.				0				0
P.M.R. Kft.				0				0
A.K.S.D. Románia S.R.L.				0				0
"NYÍR-FLOP" Kft.				0				0
Déli Ipari Park Kft.			152	152				0
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.				0				0
Debreceni Hulladék Kft.				0			788	788
Összesen	0	2 553 041	344 995	2 898 036	0	0	294 730	294 730

6. számú tábla

Cégnév
Értékvesztések
2013. év

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszairás	Záró
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	0
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					0
Egyéb tartós részesedés					0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartósan adott kölcsön					0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					0
Készletek	0	0	0	0	0
Anyagok					0
Befejezettlen termelés és félkész termékek					0
Növendék-, hízó- és egyéb állatok					0
Késztermékek					0
Áruk					0
Készletekre adott előlegek					0
Követelések	201 757	77 362	66 891	27 854	184 374
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	201 757	77 362	66 891	27 854	184 374
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Váltókövetelések					0
Egyéb követelések					0
Értékpapírok	0	0	0	0	0
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Egyéb részesedés					0
Saját részvények, saját üzletrészek					0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					0
Osszesen	201 757	77 362	66 891	27 854	184 374

2013. évi Kiegészítő Melléklet

Cégnév
Árbevételek
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2012. év	2013. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 389 477	1 922 996	-2 466 481	-56%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	1 705 581	1 750 945	45 364	3%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	141 528	132 806	-8 722	-6%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	2 542 368	39 245	-2 503 123	-98%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	2 539 965	36 456	-2 503 509	-99%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	3 187	2 401	-786	-25%
Debreceni Vízmű Zrt.	835	0	-835	-100%
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	14 770	20 122	5 352	36%
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	1 030	1 330	300	29%
Debrecen Városi Televízió Kft.	2 786	2 486	-300	-11%
DV Info Kft.	7 519	8 574	1 055	14%
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft.	0	0	0	-
Cívisvíz Kft.	0	0	0	-
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	436	481	45	10%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debreceni Energetikai Centrum Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	2 509 402	1 062	-2 508 340	-100%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	2 403	2 789	386	16%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
DEVÍZGÉP Kft. *	3	0	-3	-100%
KELET-AQUA Kft.**	0		0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	2 309	2 309	0	0%
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Nagyerdei Gyógyászati Kft.***	0		0	-
Termál-Egészségipari Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
P.M.R. Kft.	0	0	0	-
AKSD INNOVA Nonprofit Kft. ****	0		0	-
A.K.S.D. Románia S.R.L.	0	0	0	-
"NYÍR-FLOP" Kft.	0	0	0	-
Déli Ipari Park Kft.*****	91	480	390	430%
Bihari Hulladékgazdálkodási Kft.*****	0	0	0	-
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	0	0	0	-
Debreceni Hulladék Kft. *****		0	-	-
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-
<i>ebből S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.-től</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	4 389 477	1 922 996	-2 466 481	-56%

* DEVIZGÉP Kft. 2013. június 30.-án beolvadt a DEVIZÉP Kft-be

** A Kelet Aqua Kft. 2012.12.18.-án eladásra került.

*** Nagyerdei Gyógyászati Kft-t a Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2012.12.17-én értékesítette

**** Az AKSD Innova Nonprofit Kft. 2012.02.17-én végelszámolással megszűnt.

***** Déli Ipari Park Kft-t 2012.08.24-én alakította meg a Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.

***** Bihari Hulladékgazdálkodási Kft-t 2013.08.06.-án értékesítette az AKSD Kft.

***** Debreceni Hulladék Kft.-t 2013.04.15.-én alapította a DV Zrt. és a DMJV Önkormányzata

Cégnév
Egyéb bevételek
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2012. év	2013. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	150 571	61 359	-89 212	-59%
Visszaírt értékvesztés	21 399	27 854	6 455	30%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	21 399	27 854	6 455	30%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	2 551	3 178	627	25%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	7 685	8 287	602	8%
Leírt követelésekre befolyt összegek	978	467	-511	-52%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	105 310	1 650	-103 660	-98%
Céltartalék felszabadítása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	0	6 703	6 703	-
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	12 648	13 220	572	5%
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos	0	0	0	-100%
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	2	0	-2	-100%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	2	0	-2	-100%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	0	-100%
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-100%
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	1	0	-1	-100%
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	0	0	0	-
Debrecen Városi Televízió Kft.	0	0	0	-100%
DV Info Kft.	0	0	0	-100%
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft.	0	0	0	-
Cívisvíz Kft.	0	0	0	-
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	0	0	0	-
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debreceni Energetikai Centrum Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	0	0	0	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	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	-
DEVÍZGÉP Kft. *	0	0	0	-
KELET-AQUA Kft.**	0		0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Nagyverdei Gyógyászati Kft.***	0		0	-
Termál-Egészségipari Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
P.M.R. Kft.	0	0	0	-
AKSD INNOVA Nonprofit Kft. ****	0		0	-
A.K.S.D. Románia S.R.L.	0	0	0	-
„NYÍR-FLOP” Kft.	0	0	0	-
Déli Ipari Park Kft.*****	0	0	0	-
Bihari Hulladékgazdálkodási Kft.*****	0	0	0	-
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	0	0	0	-
Debreceni Hulladék Kft. *****		0	0	-

* DEVÍZGÉP Kft. 2013. június 30.- án beolvadt a DEVÍZÉP Kft-be

** A Kelet Aqua Kft. 2012.12.18.-án eladásra került.

*** Nagyverdei Gyógyászati Kft-t a Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2012.12.17-én értékesítette

**** Az AKSD Innova Nonprofit Kft. 2012.02.17-én végelszámolással megszűnt.

***** Déli Ipari Park Kft-t 2012.08.24-én alakította meg a Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.

***** Bihari Hulladékgazdálkodási Kft-t 2013.08.06.-án értékesítette az AKSD Kft.

***** Debreceni Hulladék Kft.-t 2013.04.15.-én alapította a DV Zrt. és a DMJV Önkormányzata

9. számú tábla

Cégnév
Támogatások
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2012. év						2013. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	„HR fejlesztés a Cívis Ház Zrt.-nél” című, TAMOP-2.1.3.C-12/1-2012-0135 kódszámú pályázatra kapott vissza nem térítendő támogatás						0			6 703			6 703
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	Összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	6 703	0	0	6 703

Cégnév
Anyagjellegű ráfordítások
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2012. év	2013. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	54 431	69 182	14 751	27%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 434	1 980	546	38%
Üzemanyag felhasználás	4 897	4 649	-248	-5%
Energiaköltségek	24 252	24 863	611	3%
Munkaruha, védőruha	533	112	-421	-79%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	2 967	2 881	-86	-3%
Számítástechnikai kellékanyag	344	215	-129	-38%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	20 005	34 482	14 477	72%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	584 363	582 117	-2 246	0%
Fuvarköltségek	1 574	1 050	-524	-33%
Utazás, kiküldetés költségei	4 981	6 306	1 325	27%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	4 802	5 613	811	17%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	179	693	514	286%
Karbantartás, javítás költségei	51 925	39 748	-12 177	-23%
Gépjármű javítás, karbantartás	2 065	2 498	433	21%
Informatikai javítás, karbantartás	110	35	-75	-68%
Egyéb karbantartás, javítás	49 751	37 215	-12 536	-25%
Posta költségek	14 102	16 500	2 398	17%
Távközlés költségei	3 691	2 820	-871	-24%
Vezetékes telefon	560	338	-222	-40%
Mobil telefon	1 874	1 081	-793	-42%
Egyéb távközlési költség	1 257	1 401	144	11%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	276 062	262 902	-13 160	-5%
Közös ktg.	218 977	226 284	7 307	3%
Költöztetés	99	0	-99	-100%
Távfűtés	35 827	36 458	631	2%
Egyéb	21 159	160	-20 999	-99%
Bérleti és lízingdíj	3 273	3 019	-254	-8%
Ingatlanok bérleti díja	0	0	0	-
Járművek bérleti díja	0	991	991	-
Egyéb bérleti díjak	3 273	2 028	-1 245	-38%
Könyvviteli szolgáltatás díja	491	454	-37	-8%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	1 400	1 200	-200	-14%
Ügyvédi díjak	24 550	24 401	-149	-1%
Közjegyzői díjak	735	562	-173	-24%
Vagyonvédelem	13 424	10 507	-2 917	-22%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	37 725	34 375	-3 350	-9%
Minőségvizsgálati díjak	135	135	0	0%
Egyéb szakértői díjak	13 748	10 064	-3 684	-27%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	2 264	14 336	12 072	533%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	0	0	-
Oktatás, továbbképzés	1 055	2 999	1 944	184%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	133 228	150 739	17 511	13%
Bérleti jog ellenérték	17 696	37 327	19 631	111%
DV Zrt.	46 152	46 152	0	0%
Informatika	52 216	53 617	1 401	3%
Kamarai díjak, Egyéb	17 164	13 643	-3 521	-21%
07. Egyéb szolgáltatások értéke	21 886	25 586	3 700	17%
Bankköltségek	1 863	5 788	3 925	211%
Hatósági díjak, illetékek	5 001	7 839	2 838	57%
Biztosítási díjak	5 710	5 561	-149	-3%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	9 310	6 398	-2 912	-31%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	2 507 754	50	-2 507 704	-100%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	85 943	90 939	4 996	6%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	3 254 377	767 874	-2 486 503	-76%

Cégnév
Egyéb ráfordítások
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2012. év	2013. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	84 673	77 863	-6 810	-8%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	33	501	468	1418%
<i>Követelések értékvesztése</i>	84 640	77 362	-7 278	-9%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	28 608	2 364	-26 244	-92%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	24 056	36 889	12 833	53%
Leírt behajthatatlan követelések	6 850	15 218	8 368	122%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	0	0	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	17 891	2 019	-15 872	-89%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	632	0	-632	-100%
Céltartalék képzés	0	0	0	-
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	6 167	6 217	50	1%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	87 178	93 696	6 518	7%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	13 953	30 924	16 971	122%
VII. Egyéb ráfordítások	270 007	265 190	-4 817	-2%

Cégnév
Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2012. év	2013. év
Adózás előtti eredmény (±)	791 303	302 352
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg	344 375	
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összege		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	205 619	191 013
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		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	1 258	386
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladó bevétel megszűnése, jegyzett tőke kivonás, kedvezm. átalakulás esetén		
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levizsgázott szakmunkástanuló tovább foglalkoztatása után elszámolt TB járulék, tételes EHO		
2009.12.31-ig beszerzett képzőművészeti alkotás beszerzésére fordított összeg, de legfeljebb a beszerzési érték 20%-a		
Követelésre visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel	21 399	27 854
Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés		
Adóalapot növelő bírságok, jogkövetkezmények elengedése miatt elszámolt bevételek		
Kutatás, kísérlet fejlesztés közvetlen költségei - csökkentve az erre kapott támogatással		
Műemlék értékét növelő felújítás költsége		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés		
Legalább 50%-ban megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt		
2009.12.31-ig megszerzett részesedés átruházása esetén elszámolt árfolyamnyereség		
Támogatás, juttatás, adomány meghatározott összege	641	
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogutódnál kedvezményezett átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím		
Adóalapot csökkentő tételek összesen	573 292	219 253
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	233 900	216 846
Nem a vállalkozási, bevétel-szerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő sporttámogatás is!)	40 776	54 809
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)	5	72
Ellenőrzött külföldi társaságban fennálló részesedésre jutó fel nem vett nyereség		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés	84 640	77 362
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés	159	187
Saját tőke háromszorosát meghaladó kötelezettség arányos kamatráfordítása		
Termőföldből átminősített tulajdont tartó társaságnál részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredmény különbség kétszerese		
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társaságban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt költség, ráfordítás, vagy bevételcsökkenés		
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	37 901	59 222
Jogutódnál a kedvezményezett átalakulás miatt fennálló növelő tétel (mintha az átalakulás, az átértékelés nem történt volna meg)		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	397 381	408 498
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	615 393	491 597
Társasági adó (számított)	71 925	49 160
Adókedvezmények	16 800	25 400
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	55 125	23 760
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	736 178	278 592

Cégnév
Cash-flow kimutatás
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Sor-szám	Megnevezés	Előző év 2012	Tárgyév 2013
	I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	3 305 995	-597 142
1	Adózás előtti eredmény (16. Kapott osztalék, 21. Véglegesen kapott ± pénzeszköz, 26. Véglegesen átadott pénzeszköz nélkül) és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	800 035	337 597
2	+ Elszámolt amortizáció	215 976	211 003
3	± Elszámolt értékvesztés és visszairás, valamint hiányzó, selejtezett immat. jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értéke	63 274	50 009
4	± Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5	± Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-87 419	368
6	± Szállítói kötelezettség változása	6 364	-15 052
7	± Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	644 492	-1 109 608
8	± Passzív időbeli elhatárolások változása	-115 296	-85 068
9	± Vevőkövetelés változása	-65 456	17 290
10	± Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	1 912 929	320 509
11	± Aktív időbeli elhatárolások változása	-13 779	-21 839
12	- Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-55 125	-23 760
13	- Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	-278 591
	II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-31 828	-21 256
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-138 395	-23 292
15	+ Befektetett eszközök eladása	105 310	1 650
16	+ Kapott osztalék, részesedés	1 257	386
	III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-3 186 216	503 991
17	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
18	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele	0	0
19	+ Hitel és kölcsön felvétele	0	110 361
20	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése	391	412 823
21	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	200	1
22	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0
23	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
24	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-389 602	0
25	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-2 806 631	0
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-10 190	-35 632
27	± Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változás	19 616	16 438
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	87 951	-114 407

Cégnév
Mutatók
2012-2013. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

		2012			2013		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{8\,267\,224}{13\,992\,303} \times 100\%$	=	59,08%	$\frac{8\,073\,842}{12\,909\,375} \times 100\%$	=	62,54%

A tárgyi eszközök értéke kisebb mértékben (-2,3%) csökkent az összes eszközhöz (-7,7%) viszonyítva. Emiatt az eszközigenyességi mutató 3,46%-ponttal nőtt.

Befektetett eszközök aránya

		2012			2013		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{11\,250\,759}{13\,992\,303} \times 100\%$	=	80,41%	$\frac{10\,647\,705}{12\,909\,375} \times 100\%$	=	82,48%

A cash-pool állomány csökkenése miatt a Befektetett eszközök értéke 5,4%-kal csökkent, míg a mérlegfőösszeg csökkenése ettől nagyobb mértékű 7,4%-os volt. A két hatás eredménye a mutató 2,07%-pontos növekedése.

Forgó eszközök aránya

		2012			2013		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{2\,716\,388}{13\,992\,303} \times 100\%$	=	19,41%	$\frac{2\,214\,674}{12\,909\,375} \times 100\%$	=	17,16%

A Forgóeszközök értéke a cash-pool állomány és vevők csökkenése miatt csökkent 18,5%-kal. A mérlegfőösszeg ettől kisebb mértékben 7,7%-kal csökkent. A két hatás miatt a forgóeszköz arány 2,25%-ponttal csökkent.

Saját tőke jegyzett tőke arány

		2012			2013		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{3\,176\,855}{2\,553\,203} \times 100\%$	=	124,43%	$\frac{3\,176\,856}{2\,553\,203} \times 100\%$	=	124,43%

A tárgyévi 278 592 e adózott eredmény osztalékként elvonása miatt a Saját tőke csak 1 e Ft-tal nőtt, a Jegyzett tőke nem változott, így a mutató értékében sincs változás.

Kötelezettségek aránya

		2012			2013		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{7\,486\,535}{3\,176\,855} \times 100\%$	=	235,66%	$\frac{6\,488\,674}{3\,176\,856} \times 100\%$	=	204,25%

A Kötelezettségek 13,3%-os csökkenése mellett a Saját tőke nem változott, amely a mutató csökkenését okozta.

Kötelezettségek részaránya

		2012			2013		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{7\,486\,535}{13\,992\,303} \times 100\%$	=	53,50%	$\frac{6\,488\,674}{12\,909\,375} \times 100\%$	=	50,26%

A Kötelezettségek 13,3%-kal, a mérlegfőösszeg 7,7%-kal csökkent. A mutató így 3,24%-pontos romlást jelez.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

		2012			2013		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{1\,602\,264}{3\,176\,855} \times 100\%$	=	50,44%	$\frac{477\,604}{3\,176\,856} \times 100\%$	=	15,03%

A rövid lejáratú kötelezettségek 70,2%-kal csökkentek (előző évben az Airport Business Park eladásához kapcsolódó áfafizetési kötelezettség és a 736 179 e Ft osztalékfizetési kötelezettség miatt volt jelentős a kötelezettség). A saját tőke csak 1 e Ft-tal változott. A két hatás együttesen eredményezte a mutató 35,41%-pontos csökkenését.

**Cégnév
Mutatók
2012-2013. év**

Adatok: e Ft

Tőkeerősség		2012		2013	
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{3\,176\,855}{13\,992\,303} \times 100\% = 22,70\%$		$\frac{3\,176\,856}{12\,909\,375} \times 100\% = 24,61\%$	

A saját tőke 1 E Ft-tal változott, a mérlegfőösszeg 7,7%-kal csökkent. A mérlegfőösszeg csökkenése miatt nőtt a tőkeerősség.

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség		2012		2013	
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$		$\frac{791\,303}{5\,057\,724} \times 100\% = 15,65\%$		$\frac{302\,352}{2\,219\,543} \times 100\% = 13,62\%$	

Bár a mutató mindkét eleme jelentősen csökkent, az arányok mégsem jeleznek nagymértékű jövedelmezőség-csökkenést. Tárgyévben 100 Ft összbevétel 13,62 Ft pozitív adózatlan eredményt termelt; 2,03 Ft-tal kevesebbet előző évhez viszonyítva. Az összbevétel előző évben egy 2,5 mrd Ft-os ingatlanügylet és 0,4 mrd Ft árfolyamnyereség (pénzügyi bevétel) miatt nőtt meg. 2013. évben nem volt ingatlanügyletből származó bevétel illetve 0,1 mrd Ft árfolyamveszteség (pénzügyi ráfordítás) terhelte eredményünket.

Eszközarányos jövedelmezőség		2012		2013	
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{791\,303}{13\,992\,303} \times 100\% = 5,66\%$		$\frac{302\,352}{12\,909\,375} \times 100\% = 2,34\%$	

A bevételarányos jövedelmezőségi mutatóhoz hasonlóan az eszközarányos jövedelmezőség is csökkent 3,32%-ponttal.

Tőkearányos jövedelmezőség		2012		2013	
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{791\,303}{3\,176\,855} \times 100\% = 24,91\%$		$\frac{302\,352}{3\,176\,856} \times 100\% = 9,52\%$	

Az adózatlan eredmény 61,8%-os csökkenése a tőkearányos jövedelmezőséget 15,39%-ponttal csökkentette.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok		2012		2013	
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$		$\frac{8\,249\,038}{10\,432\,587} \times 100\% = 79,07\%$		$\frac{8\,054\,411}{10\,399\,887} \times 100\% = 77,45\%$	

A tárgyi eszközök fokozatos amortizálódását és az értékesítéseket nem ellensúlyozzák az aktiválásra került beruházások, a mutató értéke ezért 1,62%-ponttal csökkent.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató		2012		2013	
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$		$\frac{2\,716\,388}{1\,602\,264} \times 100\% = 169,53\%$		$\frac{2\,214\,674}{477\,604} \times 100\% = 463,71\%$	

Cégnév
Mutatók
2012-2013. év

Adatok: e Ft

A Forgóeszközök értéke csökkent 18,5%-kal. A rövid lejáratú kötelezettségek ettől nagyobb arányban, 70,2%-kal csökkentek. Emiatt a mutató értéke nőtt 294,18%-ponttal.

Likviditási gyorsráta

		2012			2013		
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$		$\frac{1\,391\,615}{1\,602\,264} \times 100\%$	=	86,85%	$\frac{884\,442}{477\,604} \times 100\%$	=	185,18%

A készletek figyelmen kívül hagyása mellett a gyorsráta is a pénzügyi helyzet javulását szemlélteti. Meg kell viszont jegyezni, hogy a cash-pool rendszer miatt ezek a klasszikus mutatók nem teljesen alkalmasak társaságunk pénzügyi helyzetének elemzésére. 2013. december 31-én a Cívis Ház Zrt. cash-pool és egyéb likvidállománya 2 969 803 e Ft volt. Ennek az összegnek 86%-a a Befektetett pénzügyi eszközök között került kimutatásra, 11%-a a Forgóeszközök/Követelések között, mindösszesen csak 3%-a volt a Forgóeszközök/Pénzeszközök között elszámolva a számviteli politikánknak megfelelően.

Cégnév
Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2013. év

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