

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

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014.12.31.

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

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése

Cívis Ház Zrt.

A vállalkozás címe

4 0 2 4 Debrecen, Iparkamara utca 2.

2014. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2015. március 30.

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: 2014.12.31.

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 2013.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2014.12.31.
a	b	c	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	10 647 705	0	12 303 434
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. 9.)	4 706	0	3 952
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	847		1 010
06.	4. Szellemi termékek	3 859		2 942
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. 17.)	8 073 842	0	9 046 124
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 025 871		8 989 020
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			4 148
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	28 540		27 793
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	19 431		24 882
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			281
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. 26.)	2 569 157	0	3 253 358
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	12 000		12 000
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	2 553 041		3 237 247
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	3 016		3 011
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.)	2 214 674	0	1 834 154
28.	I. KÉSZLETEK (29. 34.)	1 330 232	0	1 324 275
29.	1. Anyagok	185		198
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	20 423		18 639
31.	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	4. Késztermékek	5 742		5 742
33.	5. Áruk	1 303 882		1 299 696
34.	6. Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36. 42.)	804 628	0	503 904
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	360 206		321 156
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	344 995		87 198
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
39.	4. Váltókövetelések			
40.	5. Egyéb követelések	99 427		95 550
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.)	79 814	0	5 975
50.	1. Pénztár, csekkek	856		558
51.	2. Bankbetétek	78 958		5 417
52.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (53. 55.)	46 996	0	26 921
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	46 162		26 282
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	834		639
55.	3. Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52.)	12 909 375	0	14 164 509

Debrecen, 2015. március 30.

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: 2014.12.31.

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 2013.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2014.12.31.
a	b	c	d	e
57.	D. SAJÁT TŐKE (58.+60. ... 64.+67.)	3 176 856	0	3 065 387
58.	I. JEGYZETT TŐKE	2 553 203		2 553 203
59.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK	1 186 297		1 302 161
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-812 645		-1 039 978
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	1		1
68.	E. CÉLTARTALÉKOK (69. ... 71.)	0	0	417
69.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			417
70.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	3. Egyéb céltartalék			
72.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (73.+77.+86.)	6 488 674	0	7 212 166
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.)	6 011 070	0	6 430 055
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	5 830 479		6 183 557
83.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
84.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
85.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	180 591		246 498
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87.+89. ... 97.)	477 604	0	782 111
87.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	Ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	2. Rövid lejáratú hitelek			106 014
90.	3. Vevőktől kapott előlegek	940		308
91.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	35 110		29 563
92.	5. Váltótartozások			
93.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	294 730		520 815
94.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
95.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	146 824		125 411
96.	9. Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (99. ... 101.)	3 243 845	0	3 886 539
99.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 590		653
100.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	56 491		88 257
101.	3. Halasztott bevételek	3 185 764		3 797 629
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98.)	12 909 375	0	14 164 509

Debrecen, 2015. március 30.

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: 2014.12.31.

Cívis Ház Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2013.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2014.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 922 996		1 902 920
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	1 922 996	0	1 902 920
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		-1 784
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	3 312		4 587
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	3 312	0	2 803
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	61 359		117 898
	Ebből : visszalértékesítés	27 854		24 920
05.	Anyagköltség	69 182		62 973
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	582 117		531 860
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	25 586		33 710
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	50		125
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	90 939		91 964
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	767 874	0	720 632
10.	Béreköltség	176 660		184 435
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	39 793		42 359
12.	Bérfizetések	57 870		60 220
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	274 323	0	287 014
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	211 003		213 365
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	265 190		252 982
	Ebből: értékvesztés	77 863		104 365
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	469 277	0	549 628
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	386		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	386		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	138 203		79 963
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	127 777		79 353
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	12 714		14 147
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	151 303	0	94 110
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	191 736		201 040
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		1 207
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	110 797		353 555
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)	302 533	0	554 595
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-151 230	0	-460 485
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	318 047	0	89 143
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	80 573		84 252
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	96 268		42 256
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	-15 695	0	41 996
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	302 352	0	131 139
XII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	23 760		5 920
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	278 592	0	125 219
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0		0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	278 591		125 218
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22.-23.)	1	0	1

Debrecen, 2015. március 30.

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: 2014.12.31.

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 2013.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2014.12.31.
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, 2015. március 30.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

**Cívis Ház Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

2014. 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	27
1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	28
1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések.....	29
2. Tájékoztató rész.....	30
2.1. A társaság anyavállalata	30
2.2. A társaság leányvállalatai.....	30
2.3. A társaság közös vezetésű vállalatai	30
2.4. A társaság társult vállalkozásai	31
2.5. A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai.....	31
2.6. A társaság kapcsolt vállalkozásai	32
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	34
3.1.2. Források.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.1.3. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	43
3.2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.2.1. Üzemi (üzleti) eredmény	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.2.2. Pénzügyi műveletek eredménye:.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.2.3. Rendkívüli eredmény	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.2.4. Támogatások	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.2.5. A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.2.6. Ellenőrzés.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
4 Cash-Flow kimutatás.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
5 Mutatók.....	47

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 jelenleg:

Elnök: Czeller László
Tagok: Ágoston Tibor
Jenei Imre
Dr. Ary Petronella
Dr. Kiss Gergely Gábor
Dr. Pankotai László

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.

A Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. november 11-én beolvadt a 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 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 210/2007. (IX.27.), 32/2010. (VII.14.), 86/2010. (IV.27.), 175/2010. (VII.8.), 160/2011. (VI.30.), 219/2012 (X.25.) 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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013.(V.30.) önkormányzati rendelet

A 6/2014 (II.27.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2014. 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 törzsrészvény.

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>	Szvtv. 1.sz. melléklet „A” változat
<i>Eredménykimutatás:</i>	Szvtv. 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.

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

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

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

1.3.1. A befektetett eszközök

Ezen eszközcsoport a vállalkozási tevékenységet tartósan, 1 éven túl szolgálja. A társaság az értékhelyesbítés eszközét nem 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%
 - Kőolaj- 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 2014. 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 készleteket esetében év közben értékben és mennyiségben vezetett készletanalitika mellett tényleges beszerzési áron FIFO módszerrel kell a készletértéket meghatározni.

Ha a számla vagy más bizonylat a raktárba történő beszállításig nem érkezik meg, akkor a rendelkezésre álló adatok alapján kell állományba venni. Később, amikor a számla megérkezik, a különbözetet minősíteni kell. Ha jelentős, az a beszerzési árat módosítja; ha nem, akkor egyéb 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 „tartósság” előbbi bekezdés szerinti teljesülése (2 év) alól kivételt jelent, ha a részesedés piaci értéke egyszeri, visszafordíthatatlan esemény hatására csökken jelentősen. Ilyen esemény például jogszabályi kötelezettség miatt előálló veszteség, tőkevesztés, vagy valamilyen, a társaság üzletmenete szempontjából lényeges szerződés megszűnése.

A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

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

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

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

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

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

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

A külföldi pénzürtékre szoló, 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 értékelhetők, ha várhatóan a kibocsátó a névértéket és a kamatot megfizeti. Értékvesztést kell elszámolni, ha a névérték és kamat visszafizetése nem valószínűsíthető.

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

Az előbbieket szerinti értékvesztés összegének a megállapítása az egy évnél régebben beszerzett - fajlagosan kisértékű - készleteknél (ahol a nyilvántartásokon való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét), a készletcsoportok könyvszerinti értékének arányában történik. A társaság az egy évnél régebben beszerzett készletek közül azokat tekinti fajlagosan kisértékűnek, amelyeknek a tárgyévi értékvesztés elszámolása előtti könyvszerinti készletértéke 100.000 Ft alatti összeg.

A készlet beszerzési árát csökkentetten kell a mérlegben szerepeltetni akkor is, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha megrongálódott, ha

felhasználása, értékesítése kétségesse vált, ha feleslegessé vált. A készletek értékének csökkentését ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak (az értékesíthetőségnek) megfelelő mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább haszonanyag áron, illetve hulladékértéken) szerepeljen a mérlegben.

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

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

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

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

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

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

Kisösszegű a követelés, ha a vevőnként, 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 visszairással csökkenteni kell. A visszairással a követelés könyvszerinti értéke nem haladhatja meg a nyilvántartásba vételi értéket.

1.3.5. Saját tőke

A mérlegben saját és idegen források könyvszerinti értéken szerepelnek.

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

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

1.3.6. Céltartalék képzés

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

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

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,
- Pénzüntézetit 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 beruházásaiknak a saját forrásaik feletti része,
- és 1 éven túl finanszírozható még egyéb, nem beruházási ráfordítás is.

A finanszírozás a Cash-pool rendszerben előbb a pozitív számlaegyenlegű 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 követelések és kötelezettségek megbontása:

I. Negyedévi zárás

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

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

II. Év végi zárás

Az év végi zárásnál a negyedéves zárásnál leírtak elvégzése után kell a Hosszú lejáratú kötelezettségeknek és a Tartósan adott kölcsönnek megállapítani az 1 éven belül visszafizetésre kerülő részét.

1. A kötelezettségek esetén az 1 éven belüli összeg a tárgyév december 31-én fennálló Cash-pool kötelezettségnek a következő évi likviditási terv év végi Cash-pool kötelezettségének összegét meghaladó része. Ha az éven belüli rész nagyobb, mint a „Tartós

kötelezettség kapcsolt vállalkozással szembeni” összege, akkor a maradékkal az „Egyéb, hosszú lejáratú hitel” főkönyvi számlán szereplő összeget kell csökkenteni, és átvezetni a „Rövid lejáratú hitel” főkönyvi számlára.

2. A követelések esetén az 1 éven belüli összeg a tárgyév december 31-én fennálló Cash-pool követelésnek a következő évi likviditási terv év végi Cash-pool követelés összegét meghaladó része.

3. Ezek után tagvállalatonként külön megvizsgálásra kerülnek egyéb szempontok is, amelyek indokolhatják a rövid lejáratú kötelezettségek illetve a követelések közé történő átsorolást. Ilyen szempont lehet, ha egy tagvállalatnak van pozitív és negatív egyenlegű cash-pool számlája is, és valamelyikről egyértelműen megállapítható, hogy a következő évben lecsökken vagy megszűnik (például a negatív cash-pool számla összevezetésre kerül a pozitív cash-pool számlával vagy a pozitív cash-pool számlát csak pl. pályázati elszámolások miatt tartják fenn és ez megszűnik a beruházások befejeztével.)

4. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. összesíti a kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek és követelések esetében az 1-3 pontban leírtak alapján megállapított 1 éven belül visszafizetésre kerülő részt.

- Amennyiben a kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek esetében megállapított 1 éven belül visszafizetésre kerülő rész meghaladja a kapcsolt vállalkozással szembeni követelések esetében megállapított éven belüli részt, a különbözetet a megmaradt „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” egyenlegek arányában osztja fel a tagvállalatok között a Debreceni Vagyonkezelő Zrt és sorolja be a forgóeszközök között lévő „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó tagvállalattal szembeni követelések” közé.

- Amennyiben a kapcsolt vállalkozással szembeni követelések esetében megállapított 1 éven belül visszafizetésre kerülő rész meghaladja a kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek esetében megállapított éven belüli részt, a különbözetet a megmaradt „Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben” egyenlegek arányában osztja fel a tagvállalatok között a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és sorolja be a rövid lejáratú kötelezettségek között lévő „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó tagvállalattal szembeni kötelezettségek” közé.

5. A tagvállalatok a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által közölt adattal csökkentik egyrészt a „Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben” főkönyv összegét, és átvezetik a rövid lejáratú kötelezettségek között lévő „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó tagvállalattal szembeni kötelezettség” főkönyvi kartonra. Másrészt a tagvállalatok a megadott adattal csökkentik a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” főkönyv összegét, és átvezetik a „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó tagvállalattal szembeni követelés” főkönyvi kartonra. Végül az 1. pont 2. mondatában megállapított összeggel a tagvállalatok az „Egyéb, hosszú lejáratú hitel” főkönyvi számlán szereplő összeget csökkentik, és átvezetik a „Rövid lejáratú hitel” főkönyvi számlára.

1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek

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

A mérleg-fordulónapi értékelés

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

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

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

A beszerzési költség részét képező árfolyamkülönbözet

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

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

1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások

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 Eredménytartálék 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 Vagyonkezelő Zrt. 4028 Debrecen Tüzér u. 4.	100,00%	100,00%	Minősített többséget biztosító befolyás

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

2.2. A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke 2014.12.31-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	8 440	0	2 103	21 043	100,00%	10 500
Név	2014. évi adatok /e Ft/							Foglalkoztatotti létszám
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	A dózott eredmény	
Cívis Takarító Kft.	5 390	17 905	23 381	2 318	25 995	26 081	2 103	4

Társaságunkat a konszolidált beszámoló készítése alól a Debreceni Vagyonkezelő 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 2013.12.31-én /e Ft/						Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Mérleg sz. eredmény	Összesen		
Debreceni Társasházkezelő Kft.	3 010	0	5 701	400	323	9 434	49,83%	1 500
Név	2013. évi adatok /e Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Debreceni Társasházkezelő Kft.	294	12 677	13 166	3 481	54 484	54 849	323	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 2014. 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.
Cívisvíz Kft.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	4034 Debrecen, Ruyter u.1.

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 Rezsőu.4.
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
DEVIZÉP Kft.	4032 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
CÍVISBUSZ Kft.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Déli Ipari Park Kft. „V.A.”	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. „V.A.”	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, Kígyóhagyma 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 2013-2014. 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 35,58 fő, a 2013. augusztusi létszámbővítés 2014. évi éves hatása illetve egy fő 2014. júliusi kilépésének együttes hatása a +0,2 fő létszámváltozás.

2014. évben 7,8 m Ft-os (4%-os) növekedés tapasztalható a Bérköltségben, Ennek egyik oka, hogy a tulajdonos 3,5%-os béremelést engedélyezett. A Személyi jellegű kifizetések 2,6 m Ft-tal (6%-kal) nőttek. A Bérjárulékok soron a 2,3 m Ft-os (4%-os) a növekedés bázishoz viszonyítva. A Személyi ráfordítások növekedéséből 3,2 m Ft-ot (25%-ot) kilépő munkavállaló költségei adták.

2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2013-2014. 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 2013-2014. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2013. évben az Éves beszámoló könyvvizsgálatán felül jelentkezett 350 e Ft-os könyvvizsgálói kiadás, amely a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. Cívis Ház Zrt.-be történő 2014.11.11-i beolvasása miatt jelentkezett. 2013. évben csak az Éves beszámoló könyvvizsgálatának díja merült fel 1 200 e Ft-ban, így előző évhez viszonyítva 350 e Ft a növekedés.

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: 14 164 509 e Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 12 303 434 e Ft

A/I. Immateriális javak: 3 952 e Ft

2014. évben 437 e Ft vagyoni értékű jog növekedés (ebből a beolvadás miatt 429 e Ft a növekedés) és 986 e Ft szellemi termék növekedés történt. A Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi értékcsökkenési leírása 2 178 e Ft volt. Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 754 e Ft-tal csökkent az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 9 046 124 e Ft

A Tárgyi eszközök bruttó értéke 1 167 839 e Ft-tal, a könyv szerinti értéke 972 282 e Ft-tal nőtt 2013. évhez viszonyítva.

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2014. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok. A 3. tábla 2. sorában lévő tárgyi eszközök tárgyévi 1 204 616 e Ft-os „beszerzésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadása miatti növekedés	1 081 214 e Ft
- Vagyonkezelésbe vett ingatlanok (Piac u. 20.)	49 972 e Ft
- Városi érdekű beruházások (térburkolások)	33 728 e Ft
- Lakás beszerzése	19 760 e Ft
- Ingatlan felújítások	11 654 e Ft
- egyéb beszerzések (inf, irodai, kisértékű eszközök)	2 545 e Ft

A befejezetlen beruházások értéke:

- Piac utcai sétálóövezet	5 575 e Ft
- Bajcsy 11-13.parkolóház	4 197 e Ft
- Arany J. u. 23. irodaépület	2 497 e Ft
- Gambrinus köz felújítás	2 200 e Ft
- Önkormányzati tulajdonú lakásokon végzett beruházások	5 628 e Ft
- Piac u. 22. torony rekonstrukció	1 686 e Ft
- Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadása miatti növekedés	705 e Ft
- Egyéb	2 394 e Ft
Összesen	24 882 e Ft

A társaság 2014. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2014. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2014. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásra selejt illetve hiány miatt terven felüli értékcsökkenést nem számolt el.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 3 253 358 e Ft

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 684 201 e Ft-tal (26,6 %-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást alapvetően az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 684 206 e Ft (26,8 %-os) növekedése okozta. Ez a változás a cash-pool állomány növekedése 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: 3 237 247 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: 3 011 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. A tartós részesedésekkel kapcsolatos információkat a 2. pontban lévő táblázatok tartalmazzák.

B. Forgóeszközök: 1 834 154 e Ft

B/I. Készletek: 1 324 275 e Ft

- B/I/1. Anyagok: 198 e Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: 18 639 e Ft (engedélyezés alatti tervdokumentációk)
- B/I/4. Késztermékek: 5 742 e Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 1 299 696 e Ft (értékesítésre szánt ingatlanok 1 298 698 e Ft összegben, közvetített szolgáltatások 998 e Ft összegben)

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 2014. 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.	205 383	6 958		212 218
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	1 298 698	18 639	5 742	1 322 956

B/II. Követelések: 503 904 e Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 321 156 e Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 39 050 e Ft-tal csökkent. A lejárt kintlévőség könyv szerinti értéke 14 538 e Ft-tal kevesebb 2013. évhez képest. 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: 87 198 e Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Cash-poolon belüli belső fin-ból szárm. tagváll-tal szembeni követelés	73 721 e Ft
- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	13 270 e Ft
- Tagvállalattal szembeni szállítói követelés	207 e Ft
Összesen	87 198 e Ft

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

B/II/5. Egyéb követelések: 95 550 e Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Foglalo	38 953 e Ft
- Adott előlegek	37 865 e Ft
- Vásárolt követelés	9 686 e Ft
- Folyamatos telj. áfa	5 380 e Ft
- Szállítói követelések	1 904 e Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	1 339 e Ft
- Egyéb	423 e Ft
Összesen	95 550 e Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2014. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2014. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	558 e Ft
- OTP Kártyaszámla	1 000 e Ft
- OTP Lakásépítési számla	1 301 e Ft
- Raiffeisen Bank	1 115 e Ft
- UniCredit Bank	1 992 e Ft
- OTP Balatonlelle	9 e Ft
Összesen	5 975 e Ft

A pénzeszközök 5 975 e Ft összege 73 839 e Ft-tal kevesebb a 2013. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 26 921 e Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2013. év e Ft	2014. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
bérleti díj	5 364	5 256	-108	-2,01%
továbbterhelt szolgáltatások bevétele	5 157	1 105	-4 052	-78,57%
egyéb	3 178	3 066	-112	-3,52%
cash-pool kamat	25 760	175	-25 585	-99,32%
Támop támogatás	6 703	16 680	9 977	148,84%
Összesen	46 162	26 282	-19 880	-43,07%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2013. év e Ft	2014. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
folyóirat, szakkönyv előfizetés	280	170	-110	-39,29%
biztosítási díjak	262	178	-84	-32,06%
távhő	272	271	-1	-0,37%
egyéb	20	20	0	0,00%
Összesen	834	639	-195	-23,38%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2014. 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 66 076 e Ft értékvesztést képzett. Egyéb követelésre 38 953 e Ft értékvesztés került képzésre. A társaság kintlévőségeire a 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban számolt el értékvesztést.

A Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával 665 e Ft nyitó értékvesztés növekedés jelentkezett. Értékvesztés visszaírásra 24 920 e Ft értékben került sor az Egyéb bevételek között a követelések pénzügyi teljesítése miatt. A leírt, az elengedett és az elévült követelésekhez kapcsolódóan 28 630 e Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2014. évi nyitó 184 374 e Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2014. évi záró-állomány 235 853 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.

2014. évben immateriális javak (szoftverek) 0 Ft bruttó értékben, 0 Ft könyv szerinti értéken; tárgyi eszközök (irodai berendezések, informatikai és egyéb eszközök) 8 654 e Ft bruttó értékben, 0 Ft könyv szerinti értéken kerültek selejtezésre.

Két befejezetlen beruházás (Bem tér 1 és Petőfi tér 10 fűtőkorszerűsítés) került selejtezésre 878 e Ft értékben.

A készletek közül selejtezésre került az Iskola utcai tömb beépítésére készített tervdokumentáció 1 784 e Ft nyilvántartási értéken.

A leltározás során feltárt 353 e Ft bruttó értékű, 0 Ft könyv szerinti értékű leltárhiány jelentkezett.

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 2014. 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 220 000 e Ft összegű pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződés biztosítására 220.000 e Ft keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 4 db ingatlanára.

Társaságunk 2014. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 14 164 509 e Ft**D. Saját tőke bemutatása, változásai**

Megnevezés	2013. év e Ft	2014. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Jegyzett tőke	2 553 203	2 553 203	0	0,00%
Tőketartalék	1 186 297	1 302 161	115 864	9,77%
Eredménytartalék	-812 645	-1 039 978	-227 333	27,97%
Lekötött tartalék	250 000	250 000	0	0,00%
Mérleg szerinti eredmény	1	1	0	0,00%
Saját tőke	3 176 856	3 065 387	-111 469	-3,51%

A D/III. Tőketartalék előző évhez viszonyítva 115 864 e Ft-tal nőtt:

2013. december 31-i Tőketartalék (nyitó)	1 186 297
2014.évben beolvadó Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. Jegyzett tőkéje	500
2014.évben beolvadó Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. Tőketartaléka	115 364
2014. december 31-i Tőketartalék (záró)	1 302 161

A D/IV. Eredménytartalék: 227 333 e Ft-tal csökkent előző évhez viszonyítva az alábbiak szerint:

2013. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	-812 645
Beolvadó Db-i Reptér Eszközkezelő Kft. eredménytartaléka	-227 333
2014. december 31-i Eredménytartalék (záró)	--1 039 978

2014. december 31-i Eredménytartalék összetétele	--1 039 978
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 beolvadt Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. eredménye	-227 333

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

2013. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	250 000
Változások:	0
2014. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	250 000

2014. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	250 000
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000

E. Céltartalékok

2014. szeptember 1-től Vagyongkezelésbe vett ingatlanok (Piac u. 20. szám alatti Régi Városháza helyiségei) értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére - mint biztos kötelezettségre - 417 e Ft céltartalék került képzésre.

F. Kötelezettségek: 7 212 166 e Ft

A F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 723 492 e Ft-tal (11,2%-kal) nőttek, amely alapvetően négy együttes hatás eredménye. Egyrészt az árfolyamváltozás 353 078 e Ft-tal növelte a devizahitel összegét, másrészt a 2014. szeptember 1-én vagyongkezelésbe vett eszközök értékének kötelezettségként történő nyilvántartása 49 972 e Ft-tal, harmadrészt a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező rövid lejáratú Otp hitel miatti 106 014 e Ft illetve 380 410 e Ft cash-pool kötelezettség növekedés. Negyedrészt a 2014. évi előírt 125 218 e Ft osztalék összege 153 373 e Ft-tal kevesebb az előző évihez viszonyítva.

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

F/II. Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Cash-pool hosszú lejáratú deviza kölcsön OTP-től	6 183 557 e Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	63 775 e Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	128 997 e Ft
- Vagyongkezelési szerződés miatti kötelezettségek	49 972 e Ft
- Lakásfelújítással kapcsolatos kötelezettségek	1 230 e Ft
- Egyéb	2 524 e Ft
Összesen	6 430 055 e Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Debreceni Reptér Eszk.Kft. beolvadása miatti röv.lej.otp hitel	106 014 e Ft
- Vevőktől kapott előlegek	308 e Ft
- Szállítók	29 563 e Ft
- Cash-poolon belüli belső fin. tagvállalati kötelezettség	380 410 e Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	15 187 e Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni osztalékfizetési kötelezettség	125 218 e Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	6 631 e Ft
- 2014. dec. bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	43 925 e Ft
- DMJV Önkormányzattal szembeni kötelezettség	19 212 e Ft
- Ajánlati biztosíték	42 031 e Ft
- Vevői túlfizetés	3 024 e Ft
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	10 588 e Ft
Összesen	782 111 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 2014. 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: 3 886 539 e Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2013. év e Ft	2014. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Lakáspályázattal kapcsolatban előre kapott bérleti díj elhatárolása	1 590	645	-945	-59,43%
Egyéb	0	8	8	-
Összesen	1 590	653	-937	-58,93%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2013. év e Ft	2014. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
ingatlanügyletek illetékei	3 300	1 340	-1 960	-59,39%
cash-pool kamatok	48 865	52 340	3 475	7,11%
közüzemi díjak, közös költségek	1 498	3 080	1 582	105,61%
Vagyonkezelői díj	0	9 759	9 759	-
reptér útbérlet	0	5 040	5 040	-
Debreceni Hokiklub reklám	0	3 000	3 000	-
beolvadás miatti kötbér	0	6 990	6 990	-
egyéb költségek, ráfordítások	2 828	6 708	3 880	137,20%
Összesen	56 491	88 257	31 766	56,23%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2013. év e Ft	2014. 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	2 867 601	2 795 649	-71 952	-2,51%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	36 424	35 593	-831	-2,28%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	68 323	66 698	-1 625	-2,38%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	615	594	-21	-3,46%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	212 800	207 444	-5 356	-2,52%
Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	0	691 651	691 651	-
Összesen	3 185 764	3 797 629	611 865	19,21%

3.1.3 Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése

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

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Valutapénztár		EUR		0	314,89	0	0
Valutapénztár		GBP		0	403,75	0	0
Valutapénztár		USD		0	259,13	0	0
Valutapénztár		RON		0	70,23	0	0
Bank (OTP)		EUR		0	314,89	0	0
Vevő		EUR		0	314,89	0	0
Hitel	19 637 194,90	EUR	296,91	5 830 479 538	314,89	6 183 556 302	-353 076 764
Részesedések		RON		0	70,23	0	0
Összesen				5 830 479 538		6 183 556 302	-353 076 764
Árfolyamkülönbözetből eredményben elszámolt összeg:							-352 284 545
Árfolyamkülönbözetből beruházásokra aktivált összeg:							-792 219

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:	1 902 920 e Ft
– Egyéb bevételek:	117 898 e Ft
– Aktivált saját teljesítmények	2 803 e Ft
– Anyagjellegű ráfordítások:	720 632 e Ft
– Személyi jellegű ráfordítások:	287 014 e Ft
– Értékcsökkenési leírás:	213 365 e Ft
– Egyéb ráfordítások:	252 982 e Ft
Üzemi eredmény:	549 628 e Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnerscsoport szerinti 2013-2014. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2013. év e Ft	2014. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Lakásbérbeadás bevétele	602 523	600 610	-1 913	-0,32%
Nemlakás bérbeadás bérleti díjbevétele, bérleti jog hosszabbítás árbevételével*	1 201 640	1 179 978	-21 662	-1,80%
Városrehabilitáció és ingatlanhasznosítás árbevétele	0	0	0	-
DMJV Önkormányzattól realizált árbevétel Vagyonkezelési szerződés alapján	26 634	26 410	-224	-0,84%
Közvetített szolgáltatások árbevétele	92 199	95 458	3 259	3,53%
Egyéb árbevétel	0	464	464	-
Összesen	1 922 996	1 902 920	-20 076	-1,04%

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

A lakásbérbeadásnál nem volt lakbéremelés 2014. évben.

A helyiségbérbeadási bevételek elmaradását alapvetően az okozta, hogy 2014. májustól a Főnix Rendezvényszervező Kft. a Főnix csarnokot térítésmentesen bérli Dmjb közgyűlési döntés alapján. Jelentős (4,3 m Ft/hó) bérleti díj kiesést jelent ez társaságunknak.

A városrehabilitációs tevékenységből 2014. évben nem realizálódott árbevétel.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 2 803 e Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

- 2014. évben selejtezésre került ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk önköltsége	-1 784 e Ft
Összesen	-1 784 e Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

- 2014. évben selejtezésre került korábbi években készített tervdokumentációk önköltségének kivezetése (technikai ellenszámla)	1 784 e Ft
- Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)	2 803 e Ft
Összesen	4 587 e Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnercsoport és jogcím szerinti 2013-2014. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2013-2014. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2013-2014. évi összegeinek részletezését a 2.7-2.8. pontok, valamint az 1-2. sz. táblázatok tartalmazzák.

f.) Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenési leírás 2014. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2013-2014. évi összegeinek részletezését a 11. sz. táblázat tartalmazza.

3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye:

- Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól:	79 353 e Ft
- Cash-pool forint kamat OTP-től:	553 e Ft
- Egyéb kamat OTP-től:	17 e Ft
- Kamat más pénzintézettől:	40 e Ft
- Árfolyamnyereség	221 e Ft
- <u>Vásárolt követelésekre befolyt bevételek:</u>	<u>13 926 e Ft</u>
Összes pénzügyi bevétel:	94 110 e Ft

– Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak:	1 207 e Ft
– Cash-pool deviza kamat OTP-nek:	199 684 e Ft
– Cash-pool forint kamat OTP-nek:	149 e Ft
– Árfolyamvesztés:	352 284 e Ft
– Vásárolt követelések ráfordítása:	1 271 e Ft
Összes pénzügyi ráfordítás:	554 595 e Ft

Pénzügyi műveletek eredménye: -460 485 e Ft

3.2.3 Rendkívüli eredmény

– Átvállalt, elengedett, elévült követelés:	71 952 e Ft
– Fejlesztési támogatás rendkívüli bevétele:	11 279 e Ft
– <u>Ingyenes eszközátvétel, egyéb rendkívüli bevétel:</u>	<u>1 021 e Ft</u>
Rendkívüli bevételek összesen:	84 252 e Ft
<i>ebből: a tárgyévben elszámolt amortizációval arányos rendkívüli bevétel összege:</i>	<i>84 157 e Ft</i>

– Átvállalt, elengedett, elévült követelés:	131 e Ft
– Fejlesztési támogatás (felújítási alap):	9 800 e Ft
– Ingyenes eszközátadás, szolgáltatásnyújtás:	31 142 e Ft
– <u>Egyéb rendkívüli ráfordítás</u>	<u>1 183 e Ft</u>
Rendkívüli ráfordítások:	42 256 e Ft

Rendkívüli eredmény: 41 996 e Ft

Rendkívüli bevételek, ráfordítások társasági adóra gyakorolt hatásának bemutatása:

1. Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközátadásból, behajthatatlannak nem minősülő elengedett követelés:	165 e Ft
2. Fejlesztési támogatásból:	9 800 e Ft
3. Piaci ártól eltérő szolgáltatásnyújtás kapcsolt váll-nak	77 508 e Ft
4. Ingyenes eszközátadásból és nem kapcsolt váll-nak nyújtott piaci ártól eltérő áron nyújtott szolgáltatásból:	21 966 e Ft
5. <u>Egyéb rendkívüli ráfordításból nem vállalkozási célú ráfordítás:</u>	<u>1 183 e Ft</u>
Adóalap növelő tételek összesen:	110 622 e Ft

3.2.4 Támogatások

A társaság 2013-2014. évi támogatási forrásait a 9. számú táblázatban mutatjuk be.

3.2.5 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2013. és 2014. 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 (Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft.) keletkezett elhatárolt veszteségnek az adózás előtti eredmény csökkentéseként még el nem számolt részére a 17. § (1) szabályait alkalmazza. A felhasználható negatív társasági adóalap -158 314 e Ft-os összege teljes egészében felhasználásra került adóalap csökkentő tételként. Társaságunknak nincs elhatárolt negatív adóalapja.

3.2.6 Ellenőrzés

A társaságnál 2014. 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 73 839 e Ft-tal csökkent. A likvid eszközeink összállománya év végén 3,3 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 mérlegsorokon.

5 Mutatók

A 2013. évi és a 2014. évi gazdálkodásra jellemző mutató számokat és azok alakulásának szöveges elemzését a 14. sz. táblázat tartalmazza.

Debrecen, 2015. március 30.

Kováts Ákos
Vezérigazgató

Cívis Ház Rt.
Kiegészítő melléklet táblái
2014
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](#)

Cívis Ház Zrt.
Személyi jellegű ráfordítások és
Átlagos statisztikai létszámadatok
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2013. év	2014. év	Eltérés	
10. Bérköltség	176 660	184 435	7 775	4%
Bér	168 434	174 417	5 983	4%
Teljes munkaidős összesen	168 434	174 417	5 983	4%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	168 434	174 417	5 983	4%
vezető	63 530	64 701	1 171	2%
ügyintéző, előadó, egyéb	104 904	109 716	4 812	5%
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	5 346	5 780	434	8%
Tiszteletdíjak	2 880	2 840	-40	-1%
Egyéb bérköltség	0	1 398	1 398	-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	39 793	42 359	2 566	6%
Végkielégítés	0	1 131	1 131	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	562	554	-8	-1%
Nyugdíjpénztári befizetések	7 396	7 649	253	3%
Egészségpénztári befizetések	2 904	3 130	226	8%
Biztosítások	665	704	39	6%
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Étkezési hozzájárulás	3 396	8 310	4 914	145%
Napidíjak	534	171	-363	-68%
Dolgozóhoz kapcsolódó egyéb személyi jellegű kifiz.	15 061	10 004	-5 057	-34%
Reprezentációs költség	964	1 291	327	34%
Munkáltatót terhelő SZJA	5 545	5 781	236	4%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	2 766	3 634	868	31%
12. Bérjárulékok	57 870	60 220	2 350	4%
Nyugdíj, egészségbiztosítási és munkaerő-piaci járulék	46 717	48 776	2 059	4%
Egészségügyi hozzájárulás	6 769	7 048	279	4%
Munkaadói járulék	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	2 648	2 660	12	0%
Rehabilitációs hozzájárulás	1 736	1 736	0	0%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	274 323	287 014	12 691	5%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	35,38	35,58	0	1%
Fizikai dolgozó	0,00	0,00	0	-
technikus, szakmunkás	0,00	0,00	0	-
egyéb	0,00	0,00	0	-
Szellemi dolgozó	35,38	35,58	0	1%
vezető	7,00	7,00	0	0%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	28,38	28,58	0	1%
Nem teljes munkaidős összesen	0,00	0,00	0	-
Fizikai dolgozó	0,00	0,00	0	-
Szellemi dolgozó	0,00	0,00	0	-
Létszám összesen	35,38	35,58	0	1%

Cívis Ház Zrt.
Vezető tisztségviselők javadalmazása
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2013. év	2014. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	14 856	13 356	-1 500	-10%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 542	1 548	6	0%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	2 880	2 840	-40	-1%
Személyi jellegű egyéb kifizetések			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Korábbi Vezérigazgató/Ügyvezető utáni nyugdíjfizetési kötelezettség			0	-

Cívis Ház Zrt.
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző
könyvvizsgáló szolgáltatásai
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2013. év	2014. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	1 200	1 550	350	29%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	1 200	1 200	0	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások		350	350	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

Cívis Ház Zrt.
Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2014. 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		17 180	16 928			54 286	10 007 026		392 860		19 431		10 419 317
2.	Tárgyévi beszerzés			8	986			994	62 019		4 674		1 204 616	281	1 271 590
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés			429				429	1 120 483	4 518	6 185				1 131 186
5.	Tárgyévi értékesítés							0	16 649		80				16 729
6.	Tárgyévi selejtezés							0			9 779				9 779
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0	9 264				1 199 165		1 208 429
9.	Záró bruttó érték	20 178	0	17 617	17 914	0	0	55 709	11 163 615	4 518	393 860	0	24 882	281	11 587 156
10.	Nyitó értékcsökkenés	20 178		16 333	13 069			49 580	1 981 155		364 320				2 345 475
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés			275	1 903			2 178	199 211	370	11 606				211 187
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0							0
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés							0	5 771		80				5 851
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0			9 779				9 779
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	20 178	0	16 608	14 972	0	0	51 758	2 174 595	370	366 067	0	0	0	2 541 032
19.	Záró nettó érték	0	0	1 009	2 942	0	0	3 951	8 989 020	4 148	27 793	0	24 882	281	9 046 124

Cívis Ház Zrt.
Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2014. 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							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

Cívis Ház Zrt.
Értékcsökkenések
2014. 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			267	1 903			2 170	199 211	370	10 101				209 682
2.	Egyösszegű			8				8			1 505				1 505
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen	0	0	275	1 903	0	0	2 178	199 211	370	11 606	0	0	0	211 187
7.	Terven felüli értékcsökkenés							0							0
8.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
9.	Értékcsökkenés összesen	0	0	275	1 903	0	0	2 178	199 211	370	11 606	0	0	0	211 187

Cívis Ház Zrt.
Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2014. 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

Cívis Ház Zrt.
Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból
2013-2014. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2013. év			2014. év			2014 - 2013. 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	552 123	184 374	367 750	531 326	196 900	334 426	-20 797	12 527	-33 324	-3,77%	6,79%	-9,06%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	544 580	184 374	360 207	514 823	193 668	321 155	-29 757	9 295	-39 052	-5,46%	5,04%	-10,84%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	7 543	0	7 543	16 503	3 232	13 271	8 960	3 232	5 728	118,79%	-	75,94%
Lejárt követelések	339 146	184 374	154 773	337 134	196 900	140 234	-2 012	12 527	-14 538	-0,59%	6,79%	-9,39%
Lakosság	195 446	108 071	87 375	197 799	123 143	74 656	2 353	15 072	-12 719	1,20%	13,95%	-14,56%
91 nap alatt	40 045	0	40 045	34 988	0	34 988	-5 057	0	-5 057	-12,63%	-	-12,63%
91-180 nap	18 409	1 278	17 131	14 302	1 071	13 231	-4 107	-207	-3 900	-22,31%	-16,22%	-22,76%
181 nap - 360 nap	35 095	14 905	20 190	29 543	12 960	16 583	-5 552	-1 945	-3 607	-15,82%	-13,05%	-17,87%
361 nap - 720 nap	46 499	39 296	7 203	49 965	42 186	7 779	3 466	2 890	576	7,45%	7,35%	8,00%
720 napon túl	55 398	52 592	2 806	69 001	66 926	2 075	13 603	14 334	-731	24,56%	27,26%	-26,05%
DMJV és intézményei	11 679	0	11 679	95	0	95	-11 584	0	-11 584	-99,19%	-	-99,19%
91 nap alatt	11 679	0	11 679	95	0	95	-11 584	0	-11 584	-99,19%	-	-99,19%
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	152	0	152	5 706	3 232	2 474	5 554	3 232	2 322	3653,95%	-	1527,63%
91 nap alatt	152	0	152	1 086	0	1 086	934	0	934	614,47%	-	614,47%
91-180 nap	0	0	0	768	77	691	768	77	691	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	918	459	459	918	459	459	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	2 379	2 141	238	2 379	2 141	238	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	555	555	0	555	555	0	-	-	-
Egyéb	131 869	76 302	55 567	133 534	70 525	63 009	1 665	-5 777	7 443	1,26%	-7,57%	13,39%
91 nap alatt	37 940	0	37 940	47 533	0	47 533	9 593	0	9 593	25,28%	-	25,28%
91-180 nap	4 593	417	4 176	4 441	414	4 027	-152	-3	-149	-3,31%	-0,72%	-3,57%
181 nap - 360 nap	18 173	8 741	9 432	10 025	4 413	5 612	-8 148	-4 328	-3 820	-44,84%	-49,51%	-40,50%
361 nap - 720 nap	24 336	21 095	3 241	23 434	17 388	6 046	-902	-3 707	2 805	-3,71%	-17,57%	86,55%
720 napon túl	46 827	46 049	778	48 101	48 310	-209	1 274	2 261	-986	2,72%	4,91%	-126,81%
Le nem járt követelések	212 977	0	212 977	194 191	0	194 191	-18 786	0	-18 786	-8,82%	-	-8,82%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	212 977	0	212 977	194 191	0	194 191	-18 786	0	-18 786	-8,82%	-	-8,82%
Lakosság	1 268	0	1 268	691	0	691	-577	0	-577	-45,50%	-	-45,50%
DMJV és intézményei	23 420	0	23 420	13 943	0	13 943	-9 477	0	-9 477	-40,47%	-	-40,47%
Vállalatcsoporton belül	7 391	0	7 391	10 797	0	10 797	3 406	0	3 406	46,08%	-	46,08%
Egyéb	180 898	0	180 898	168 760	0	168 760	-12 138	0	-12 138	-6,71%	-	-6,71%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	339 146	184 374	154 773	337 134	196 900	140 234	-2 012	12 527	-14 538	-0,59%	6,79%	-9,39%

Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	82 285	66 891	15 394	34 869	28 630	6 239	-47 416	-38 261	-9 155	-57,62%	-57,20%	-59,47%
Lakosság	8 972	5 855	3 117	16 977	13 322	3 655	8 005	7 467	538	89,22%	127,53%	17,26%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	73 313	61 036	12 277	17 892	15 308	2 584	-55 421	-45 728	-9 693	-75,60%	-74,92%	-78,95%

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			-		

Cívis Ház Zrt.
Követelések - Kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben
2014. év

Adatok: e Ft

<i>Kapcsolt vállalkozás</i>	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcson	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	3 237 247	84 103	3 321 350	0	0	520 815	520 815
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			435	435			2 330	2 330
Debreceni Vízmű Zrt.			30	30			2 249	2 249
Cívis Ház Zrt.				0				0
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.			8 896	8 896			335	335
Debreceni Gyógyfürdő Kft.				0				0
Debrecen Városi Televízió Kft.			254	254			181	181
DV Info Kft.			678	678			3 133	3 133
Cívisvíz Kft.				0				0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.				0			1 876	1 876
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.			89	89			130 301	130 301
Cash-pool rendszeren belül		3 237 247	73 721	3 310 968			380 410	380 410
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	0	3 095	3 095	0	0	0	0
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
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.			3 095	3 095				0
Összesen	0	3 237 247	87 198	3 324 445	0	0	520 815	520 815

6. számú tábla

**Cívis Ház Zrt.
Értékvesztések
2014. 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
Befejezetlen termelés és félkész termékek					0
Növendék-, hízó- és egyéb állatok					0
Késztermékek					0
Áruk					0
Készletekre adott előlegek					0
Követelések	184 374	105 029	28 630	24 920	235 853
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	184 374	62 844	28 630	24 920	193 668
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		3 232			3 232
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Váltókövetelések					0
Egyéb követelések		38 953			38 953
Értékpapírok	0	0	0	0	0
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Egyéb részesedés					0
Saját részvények, saját üzletrészek					0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					0
Összesen	184 374	105 029	28 630	24 920	235 853

2014. évi Kiegészítő Melléklet

Cívis Ház Zrt.
Árbevételek
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2013. év	2014. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 922 996	1 902 920	-20 076	-1%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	1 750 945	1 704 632	-46 313	-3%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	132 806	156 874	24 068	18%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	39 245	41 414	2 169	6%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	36 456	38 210	1 754	5%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	2 401	2 471	70	3%
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	20 122	23 735	3 613	18%
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	1 330	160	-1 170	-88%
Debrecen Városi Televízió Kft.	2 486	2 527	41	2%
DV Info Kft.	8 574	7 331	-1 243	-14%
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. *	0			
Cívisvíz Kft.	0	0	0	-
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	481	1 034	553	115%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debreceni Energetikai Centrum Kft. **	0			
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	1 062	952	-110	-10%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	2 789	3 204	415	15%
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			
Debreceni Társasházkezelő Kft.	2 309	2 352	43	2%
CÍVISBUSZ Kft.	0	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	-
A.K.S.D. Románia S.R.L.	0	0	0	-
"NYÍR-FLOP" Kft.	0	0	0	-
Déli Ipari Park Kft.*****	480	360	-120	-25%
Debreceni Energetikai Centrum Kft. **		2		
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. *		0		
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	0	490	490	-
Debreceni Hulladék Kft. *****	0	0	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)	1 922 996	1 902 920	-20 076	-1%

* Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014.11.11-én beolvadt a Civisház Zrt.-be
** Debreceni Energetikai Centrum Kft-t 2014.06.27-én értékesítette a DKV Zrt.
*** DEVIZGÉP Kft. 2013.06.30-án beolvadt a DEVIZÉP Kft.-be
**** Termál-Egészségipari Klaszter Kft. 2014.07.02-től végelszámolás alatt áll
***** Déli Ipari Park Kft. 2014.09.30-án végelszámolással megszűnt
***** Debreceni Hulladék Kft.-t 2014.12.04-én értékesítette a DV Zrt. a DMJV Önk-nak

Cívis Ház Zrt.
Egyéb bevételek
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2013. év	2014. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	61 359	117 898	56 539	92%
Visszaírt értékvesztés	27 854	24 920	-2 934	-11%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	27 854	24 920	-2 934	-11%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	3 178	1 920	-1 258	-40%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	8 287	7 226	-1 061	-13%
Leírt követelésekre befolyt összegek	467	382	-85	-18%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	1 650	56 635	54 985	3332%
Céltartalék felszabadítása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	6 703	16 680	9 977	149%
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	13 220	10 135	-3 085	-23%
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos	0	0	0	-
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	0	0	0	-
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	0	0	-
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	0	0	0	-
Debrecen Városi Televízió Kft.	0	0	0	-
DV Info Kft.	0	0	0	-
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. *	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			
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			
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	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	-
A.K.S.D. Románia S.R.L.	0	0	0	-
"NYÍR-FLOP" Kft.	0	0	0	-
Déli Ipari Park Kft.*****	0	0	0	-
Debreceni Energetikai Centrum Kft. **		0		
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. *		0		
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	0	0	0	-
Debreceni Hulladék Kft. ****	0	0	0	-

* Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014.11.11.-én beolvadt a Civisház Zrt.-be
** Debreceni Energetikai Centrum Kft-t 2014.06.27-én értékesítette a DKV Zrt.
*** DEVIZGÉP Kft. 2013.06.30.-án beolvadt a DEVIZÉP Kft.-be
**** Termál-Egészségipari Klaszter Kft. 2014.07.02.-től végelszámolás alatt áll
***** Déli Ipari Park Kft. 2014.09.30.-án végelszámolással megszűnt
***** Debreceni Hulladék Kft.-t 2014.12.04.-én értékesítette a DV Zrt. a DMJV Önk-nak

Cívis Ház Zrt.
Támogatások
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2013. év						2014. 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			6 703			6 703			16 680			16 680
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	6 703	0	0	6 703	0	0	16 680	0	0	16 680

Cívis Ház Zrt.
Anyagjellegű ráfordítások
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2013. év	2014. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	69 182	62 973	-6 209	-9%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 980	1 000	-980	-49%
Üzemanyag felhasználás	4 649	3 877	-772	-17%
Energiaköltségek	24 863	17 865	-6 998	-28%
Munkaruha, védőruha	112	75	-37	-33%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	2 881	2 607	-274	-10%
Számítástechnikai kellékanyag	215	220	5	2%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	34 482	37 329	2 847	8%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	582 117	531 860	-50 257	-9%
Fuvarköltségek	1 050	1 799	749	71%
Utazás, kiküldetés költségei	6 306	5 491	-815	-13%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	5 613	5 491	-122	-2%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	693	0	-693	-100%
Karbantartás, javítás költségei	39 748	30 031	-9 717	-24%
Gépjármű javítás, karbantartás	2 498	2 003	-495	-20%
Informatikai javítás, karbantartás	35	106	71	203%
Egyéb karbantartás, javítás	37 215	27 922	-9 293	-25%
Posta költségek	16 500	17 240	740	4%
Távközlés költségei	2 820	3 136	316	11%
Vezetékes telefon	338	387	49	14%
Mobil telefon	1 081	969	-112	-10%
Egyéb távközlési költség	1 401	1 780	379	27%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	262 902	262 869	-33	0%
Közös ktg.	226 284	231 147	4 863	2%
Költöztetés	0	0	0	-
Távfűtés	36 458	31 558	-4 900	-13%
Egyéb	160	164	4	3%
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	3 019	4 095	1 076	36%
Ingatlanok bérleti díja	0	2 287	2 287	-
Járművek bérleti díja	991	51	-940	-95%
Egyéb bérleti díjak	2 028	1 757	-271	-13%
Könyvviteli szolgáltatás díja	454	457	3	1%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	1 200	1 550	350	29%
Ügyvédi díjak	24 401	20 876	-3 525	-14%
Közjegyzői díjak	562	538	-24	-4%
Vagyonvédelem	10 507	9 249	-1 258	-12%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	34 375	34 247	-128	0%
Minőségvizsgálati díjak	135	254	119	88%
Egyéb szakértői díjak	10 064	8 758	-1 306	-13%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	14 336	5 942	-8 394	-59%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	0	0	-
Oktatás, továbbképzés	2 999	7 232	4 233	141%
Szociális ráfordítások	0	1	1	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	150 739	118 095	-32 644	-22%
Bérleti jog ellenérték	37 327	0	-37 327	-100%
DV Zrt.	46 152	46 152	0	0%
Informatika	53 617	46 986	-6 631	-12%
Kamarai díjak, Egyéb	13 643	24 957	11 314	83%
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	25 586	33 710	8 124	32%
Bankköltségek	5 788	7 603	1 815	31%
Hatósági díjak, illetékek	7 839	17 411	9 572	122%
Biztosítási díjak	5 561	5 842	281	5%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	6 398	2 854	-3 544	-55%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	50	125	75	150%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	90 939	91 964	1 025	1%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	767 874	720 632	-47 242	-6%

Cívis Ház Zrt.
Egyéb ráfordítások
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2013. év	2014. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	77 863	104 365	26 502	34%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	501	0	-501	-100%
<i>Követelések értékvesztése</i>	77 362	104 365	27 003	35%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	2 364	1 191	-1 173	-50%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	36 889	223	-36 666	-99%
Leírt behajthatatlan követelések	15 218	6 108	-9 110	-60%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	0	0	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	2 019	10 878	8 859	439%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	877	877	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	0	1 784	1 784	-
Céltartalék képzés	0	417	417	-
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	6 217	6 098	-119	-2%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	93 696	94 246	550	1%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	30 924	26 795	-4 129	-13%
VII. Egyéb ráfordítások	265 190	252 982	-12 208	-5%

#HIV!

Cívis Ház Zrt.
Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2013-2014. év

Adatok: e Ft		
Megnevezés	2013. év	2014.
Adózás előtti eredmény (±)	302 352	131
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		158
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összegefigyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	191 013	196
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	386	
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezm. átalakulás esetén		
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levizsgázott szakmunkástanuló tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
2009.12.31-ig beszerzett képzőművészeti alkotás beszerzésére fordított összeg, de legfeljebb a beszerzési érték 20%-a		
Az adózó kapcsolt vállalkozása saját tevékenységi körében végzett K+F tevékenységének közvetlen költségére tekintettel megállapított összeg		
Követelésre visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel	27 854	24
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		
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 2014.12.31-ig elszámolt árfolyamnyereség		
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszk., nyújtott szolg. meghatározott összege		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogutódnál kedvezményezett átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím		
Adóalapot csökkentő tételek összesen	219 253	380
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	216 846	225
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő sporttámogatás is!)	54 809	32
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)	72	
Ellenőrzött külföldi társaságban fennálló részesedésre jutó fel nem vett nyereség		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	77 362	104
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre	187	
Saját tőke háromszorosát meghaladó kötelezettség arányos kamatráfordítása		
Termőföldből átminősített ingatlant tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese		
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társaságban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, 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	59 222	77
Jogutódnál a kedvezményezett átalakulás miatt fennálló növelő tétel (mintha az átalakulás, az átértékelés nem történt volna meg)		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	408 498	440
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	491 597	191
Társasági adó (számított)	49 160	19
Adókedvezmények	25 400	13
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	23 760	5
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	278 592	125

Cívis Ház Zrt.
Cash-flow kimutatás
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Sor-szám	Megnevezés	Előző év 2013	Tárgyév 2014
	I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-597 142	42 915
1	± Adózás előtti eredmény (16. Kapott osztalék, 21. Véglegesen kapott pénzeszköz, 26. Véglegesen átadott pénzeszköz nélkül) és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	337 597	-782 382
2	+ Elszámolt amortizáció	211 003	213 365
3	± Elszámolt értékvesztés és visszaírás, valamint hiányzó, selejtezett immat. jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értéke	50 009	80 322
4	± Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	417
5	± Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	368	-45 757
6	± Szállítói kötelezettség változása	-15 052	-5 547
7	± Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-1 109 608	-176 370
8	± Passzív időbeli elhatárolások változása	-85 068	642 694
9	± Vevőkövetelés változása	17 290	-40 395
10	± Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	320 509	267 631
11	± Aktív időbeli elhatárolások változása	-21 839	20 075
12	- Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-23 760	-5 920
13	- Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-278 591	-125 218
	II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-21 256	-1 140 013
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-23 292	-1 196 648
15	+ Befektetett eszközök eladása	1 650	56 635
16	+ Kapott osztalék, részesedés	386	0
	III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	503 991	1 023 259
17	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
18	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele	0	0
19	+ Hitel és kölcsön felvétele	110 361	733 488
20	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése	412 823	5
21	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	1	811 981
22	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0
23	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
24	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	106 014
25	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	-684 206
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-35 632	-9 930
27	± Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változás	16 438	65 907
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	-114 407	-73 839

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

		2013			2014		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{8\,073\,842}{12\,909\,375} \times 100\% = 62,54\%$			$\frac{9\,046\,124}{14\,164\,509} \times 100\% = 63,86\%$		

A Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadása és a belső pozitív cash-pool állomány növekedés miatt a Befektetett eszközök 15,6%-kal nőttek. A Forgóeszközök 17,2%-kal csökkentek, amely így az összes Eszköz értékének (a mérlegfőösszegnek) növekedését 9,7%-ra csökkentette. A tárgyi eszközök értéke a beolvadás miatt nagyobb mértékben (+12,3%) nőtt az összes eszközhöz (+9,7%) viszonyítva. Emiatt az eszközigényességi mutató 1,32%-ponttal nőtt.

Befektetett eszközök aránya

		2013			2014		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{10\,647\,705}{12\,909\,375} \times 100\% = 82,48\%$			$\frac{12\,303\,434}{14\,164\,509} \times 100\% = 86,86\%$		

A beolvadás miatt a Befektetett eszközök értéke 15,6%-kal nőtt, míg a mérlegfőösszeg növekedése ettől kisebb mértékű 9,7%-os volt. A két hatás eredménye a mutató 4,38%-pontos növekedése.

Forgó eszközök aránya

		2013			2014		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{2\,214\,674}{12\,909\,375} \times 100\% = 17,16\%$			$\frac{1\,834\,154}{14\,164\,509} \times 100\% = 12,95\%$		

A Forgóeszközök értéke a cash-pool állomány és vevők csökkenése miatt csökkent 17,2%-kal. A mérlegfőösszeg viszont 9,7%-kal nőtt. A két hatás miatt a forgóeszköz arány 4,21%-ponttal csökkent.

Saját tőke jegyzett tőke arány

		2013			2014		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{3\,176\,856}{2\,553\,203} \times 100\% = 124,43\%$			$\frac{3\,065\,387}{2\,553\,203} \times 100\% = 120,06\%$		

A beolvadással jelentkező -227 333 e Ft eredménytartalék csökkenés ill. 115 864 e Ft tőketartalék növekedés miatt a Saját tőke 3,5%-kal csökkent, a Jegyzett tőke nem változott, így a mutató értékében -4,37%-pont a változás.

Kötelezettségek aránya

		2013			2014		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{6\,488\,674}{3\,176\,856} \times 100\% = 204,25\%$			$\frac{7\,212\,166}{3\,065\,387} \times 100\% = 235,28\%$		

A beolvadás miatt jelentkező 486 424 e Ft cash-pool kötelezettség állomány illetve a 19,6 m Eur devizahitel árfolyamvesztesége miatti Hosszú lejáratú hitel 353 078 e Ft-os növekedése a Kötelezettségek 11,2%-os növekedését eredményezték. A Kötelezettségek 11,2%-os növekedése mellett a Saját tőke 4,37%-kal csökkent, amely a mutató 31,03%-pontos növekedését okozta.

Kötelezettségek részaránya

		2013			2014		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{6\,488\,674}{12\,909\,375} \times 100\% = 50,26\%$			$\frac{7\,212\,166}{14\,164\,509} \times 100\% = 50,92\%$		

A beolvadással átkerülő cash-pool kötelezettség és az árfolyamveszteség miatt a Kötelezettségek 11,2%-kal, a mérlegfőösszeg a beolvadás miatt 9,7%-kal nőtt. A mutató így 0,66%-pontos növekedést jelez.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

		2013			2014		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{477\,604}{12\,909\,375} \times 100\% = 3,69\%$			$\frac{782\,111}{14\,164\,509} \times 100\% = 5,52\%$		

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2013-2014. év

Adatok: e Ft

Saját tőke	$\frac{3\,176\,856}{12\,909\,375} \times 100\%$	$\frac{3\,176\,856}{12\,909\,375} \times 100\%$	=	$\frac{3\,065\,387}{14\,164\,509} \times 100\%$	=	$\frac{3\,065\,387}{14\,164\,509} \times 100\%$
------------	---	---	---	---	---	---

A rövid lejáratú kötelezettségek 63,8%-kal nőttek (a beolvadás miatt jelentkező 486 424 e Ft cash-pool kötelezettség állomány miatt). A saját tőke 4,37%-kal csökkent. A két hatás együttesen eredményezte a mutató 10,48%-pontos növekedését.

Tőkeerősség

		2013			2014		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{3\,176\,856}{12\,909\,375} \times 100\%$	=	24,61%	$\frac{3\,065\,387}{14\,164\,509} \times 100\%$	=	21,64%

A saját tőke 4,37%-kal csökkent, a mérlegfőösszeg 9,7%-kal nőtt. A két hatás miatt csökkent 2,97%-ponttal a tőkeerősség.

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

		2013			2014		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$		$\frac{302\,352}{2\,219\,543} \times 100\%$	=	13,62%	$\frac{131\,139}{2\,201\,983} \times 100\%$	=	5,96%

Az adózás előtti eredmény 56,7%-kal csökkent alapvetően az árfolyamvesztés növekedés miatt, az összes bevétel 0,8%-kal nőtt. Tárgyévben 100 Ft összbevétel 5,96 Ft pozitív adózatlan eredményt termelt; 7,66 Ft-tal kevesebbet előző évhez viszonyítva.

Eszközarányos jövedelmezőség

		2013			2014		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{302\,352}{12\,909\,375} \times 100\%$	=	2,34%	$\frac{131\,139}{14\,164\,509} \times 100\%$	=	0,93%

A bevételarányos jövedelmezőségi mutatóhoz hasonlóan az eszközarányos jövedelmezőség is csökkent 1,41%-ponttal.

Tőkearányos jövedelmezőség

		2013			2014		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{302\,352}{3\,176\,856} \times 100\%$	=	9,52%	$\frac{131\,139}{3\,065\,387} \times 100\%$	=	4,28%

Az adózatlan eredmény 56,7%-os csökkenése a tőkearányos jövedelmezőséget 5,24%-ponttal csökkentette.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

		2013			2014		
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$		$\frac{8\,054\,411}{10\,399\,886} \times 100\%$	=	77,45%	$\frac{9\,020\,961}{11\,561\,993} \times 100\%$	=	78,02%

A beolvadás során társaságunkhoz került 1,1 mrd Ft értékű eszközállomány javított 0,57%-ponttal a mutató értékét.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

	2013	2014
--	------	------

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2013-2014. év

Adatok: e Ft

$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{2\,214\,674}{477\,604} \times 100\% = 463,71\%$	$\frac{1\,834\,154}{782\,111} \times 100\% = 234,51\%$
---	--	--

A Forgóeszközök értéke csökkent 17,2%-kal. A rövid lejáratú kötelezettségek a beolvadás miatt átkerülő 0,4 m Ft cash-pool kötelezettség miatt 63,8%-kal nőttek. Emiatt a mutató értéke csökkent 229,20%-ponttal.

Likviditási gyorsráta

	2013	2014
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{884\,442}{477\,604} \times 100\% = 185,18\%$	$\frac{509\,879}{782\,111} \times 100\% = 65,19\%$

A készletek figyelmen kívül hagyása mellett a gyorsráta is a pénzügyi helyzet romlását szemlélteti. Meg kell viszont jegyezni, hogy a cash-pool rendszer miatt ezek a klasszikus mutatók nem teljesen alkalmasak társaságunk pénzügyi helyzetének elemzésére. 2014. december 31-én a Cívis Ház Zrt. cash-pool és egyéb likvidállománya 3,3 mrd Ft volt. Ennek az összegnek 98%-a a Befektetett pénzügyi eszközök között került kimutatásra, 2%-a a Forgóeszközök/Követelések között. Emellett a rövid lejáratú kötelezettségeink között a beolvadás miatt 0,4 mrd Ft cash-pool kötelezettség jelentkezett 2014. évben, előző évben nem volt ilyen jellegű tétel a könyveinkben.

Cívis Ház Zrt.
Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2014. év

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