

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

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2015.12.31.

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.

2015. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2016. április 20.

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: 2015.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cíviss Ház Zrt

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2014.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2015.12.31.
a	b	c	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	12 303 434	0	14 221 092
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. 9.)	3 952	0	2 500
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	1 010		757
06.	4. Szellemi termékek	2 942		1 743
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. 17.)	9 046 124	0	9 928 784
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 989 020		9 875 826
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	4 148		1 390
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	27 793		27 376
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	24 882		24 192
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	281		
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. 26.)	3 253 358	0	4 289 808
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	12 000		14 700
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	3 237 247		4 270 036
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	3 011		3 972
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.)	1 834 154	0	2 077 601
28.	I. KÉSZLETEK (29. 34.)	1 324 275	0	1 320 271
29.	1. Anyagok	198		163
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	18 639		10 072
31.	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	4. Késztermékek	5 742		5 742
33.	5. Áruk	1 299 696		1 304 294
34.	6. Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36. 42.)	503 904	0	749 483
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	321 156		254 778
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	87 198		398 306
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
39.	4. Váltókövetelések			
40.	5. Egyéb követelések	95 550		96 399
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.)	5 975	0	7 847
50.	1. Pénztár, csekkek	558		369
51.	2. Bankbetétek	5 417		7 478
52.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (53. 55.)	26 921	0	25 399
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	26 282		24 447
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	639		952
55.	3. Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+27.+52.)	14 164 509	0	16 324 092

Debrecen, 2016. április 20.

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: 2015.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2014.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2015.12.31.
a	b	c	d	e
57.	D. SAJÁT TŐKE (58.+60. ... 64.+67.)	3 065 387	0	5 621 332
58.	I. JEGYZETT TŐKE	2 553 203		2 553 203
59.	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK	1 302 161		2 818 129
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-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		0
68.	E. CÉLTARTALÉKOK (69. ... 71.)	417	0	1 674
69.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	417		1 674
70.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	3. Egyéb céltartalék			
72.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (73.+77.+86.)	7 212 166	0	6 924 926
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.)	6 430 055	0	6 416 234
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	6 183 557		6 148 798
83.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
84.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
85.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	246 498		267 436
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87.+89. ... 97.)	782 111	0	508 692
87.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	<i>Ebből: az átváltoztatható kötvények</i>			
89.	2. Rövid lejáratú hitelek	106 014		
90.	3. Vevőktől kapott előlegek	308		463
91.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	29 563		66 523
92.	5. Váltótartozások			
93.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	520 815		256 384
94.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
95.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	125 411		185 322
96.	9. Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (99. ... 101.)	3 886 539	0	3 776 160
99.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	653		1 517
100.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	88 257		89 004
101.	3. Halasztott bevételek	3 797 629		3 685 639
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98.)	14 164 509	0	16 324 092

Debrecen, 2016. április 20.

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: 2015.12.31.

Cívis Ház Zrt
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2014.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2015.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 902 920		2 106 323
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	1 902 920	0	2 106 323
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-1 784		-8 567
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	4 587		13 368
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	2 803	0	4 801
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	117 898		88 199
	Ebből : visszaírt értékvesztés	24 920		32 014
05.	Anyagköltség	62 973		63 108
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	531 860		648 221
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	33 710		35 147
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	125		162 190
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	91 964		106 554
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	720 632	0	1 015 220
10.	Béreköltség	184 435		194 173
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	42 359		44 089
12.	Bérfizetések	60 220		63 550
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	287 014	0	301 812
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	213 365		275 987
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	252 982		284 076
	Ebből: értékvesztés	104 365		99 258
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	549 628	0	322 228
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		11 161
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		11 161
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	79 963		66 509
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	79 353		66 466
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	14 147		48 188
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	94 110	0	125 858
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	201 040		183 618
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 207		2 702
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	353 555		1 255
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.±20.+21.)	554 595	0	184 873
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-460 485	0	-59 015
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	89 143	0	263 213
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	84 252		112 991
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	42 256		167 991
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	41 996	0	-55 000
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	131 139	0	208 213
XII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	5 920		14 666
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	125 219	0	193 547
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	125 218		193 547
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22.-23.)	1	0	0

Debrecen, 2016. április 20.

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: 2015.12.31.

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 2014.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2015.12.31.
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, 2016. április 20.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

**Cívis Ház Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

2015. 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, részvényeinek/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.....	24
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.....	41
3.1.3 Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	45
3.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	46
3.2.1 Üzemi (üzleti) eredmény	46
3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye:.....	47
3.2.3 Rendkívüli eredmény	48
3.2.4 Támogatások	48
3.2.5 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	49
3.2.6 Ellenőrzés	49
3.2.7 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok:	49
4 Cash-Flow kimutatás	49
5 Mutatók.....	49
6 A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési tevékenysége.....	50
7 Beolvadás miatti eredményromlás.....	51

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 (2015. 01. 01.- 2015. 01. 20.)
Balázs Ákos (2015. 01. 21-től)
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 társaság alakulása

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 Fesztiválpont 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.

2011. szeptember 30-án alakult meg a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft, amely 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt-be.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt., mint a kiválással érintett cégek, valamint a Cívis Ház Zrt., mint a beolvadással érintett cég beolvadásos-kiválásáról döntött, amely beolvadásos-kiválás 2015. február 28-ai időponttal megtörtént.

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 8/2015 (II.26.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2015. 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.

2015 évben újabb helyiségek kerültek a Cívis Ház Zrt. vagyonkezelésébe. A lakásbérbeadási piaci kereslet miatt 2015. évtől a bérelt lakásokat már nem lehet megvásárolni. A bérbeadási piac bővül.

Emellett városi érdekű beruházásokat, városfejlesztési és egyéb ingatlanhasznosítási tevékenységet is folytat DMJV Önkormányzatával együttműködve. Az ingatlanhasznosítási tevékenységnél ingatlanpiaci fellendülés tapasztalható.

1.2. A társaság tartama, részvényeinek/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 törzsrészből áll. A névre szóló részvények bemutatóra szóló részvényekké nem alakíthatóak át.

A részvénytársaság 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>	Szvt. 1.sz. melléklet „A” változat
<i>Eredménykimutatás:</i>	Szvt. 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 beruházások aktiválása időpontjának meghatározása során azt az alapelvet kell követni, hogy abban az időpontban kell aktiválni a beruházásokat, amikor azokat ténylegesen használatba veszik. A beruházások aktiválási/használatba vételi időpontja nem lehet korábbi, mint az utolsó szakhatósági engedély megszerzésének időpontja. Az építési jellegű beruházások esetén ez az időpont megelőzheti az építési hatóság használatba vételi engedélye megszerzésének időpontját.*

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

Az immateriális javak értékelése, használati idejük:

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

A tárgyi eszközök értékelése, használati idejük:

- 50.000 Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: használatbavételkor egy összegben

- 50.000-200.000 Ft közötti egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: 2 év
- 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 2015. 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 eszközöknél elszámolni akkor, ha:

a.) az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ide értve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke.

Tartósan magasabb az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ide értve a beruházást is) könyv szerinti értéke a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyv szerinti érték 20%-át és legalább 2.000 e Ft-ot;

b.) 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 eszközöknél 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 bevételként 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 értékelní (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 értékesztés összegét, valamint az értékesztés visszairását 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 értékesztés elszámolását követően kell végrehajtani.

A részesedések értékesztésének elszámolását, illetve visszairását 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 értékesztést 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 értékesztés összegét visszairással 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. Értékesztést 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, értékesztést kell elszámolni a készlet értékének csökkentésével. A könyv szerinti érték akkor magasabb tartósan a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a piaci érték 20%-át és legalább 500 e Ft-ot.

Az előbbiek szerinti értékesztés összegének a megállapítása az egy évnél régebben beszerzett - fajlagosan kisértékű - készleteknél (ahol a nyilvántartásokon való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékesztés összegét), a készletcsoportok könyvszerinti értékének arányában történik. A társaság az egy évnél régebben beszerzett készletek közül azokat tekinti fajlagosan kisértékűnek, amelyeknek a tárgyévi értékesztés 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 átvételével.

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

1.3.6. Céltartalék képzés

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

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

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

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

1.3.7. Kötelezettségek értékelése

- Az áruszállításból és szolgáltatásból eredő kötelezettségeket december 31-ei folyószámla egyeztetéssel, számlázott értékben,
- 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 pénzintézet között létrejött folyószámla hitelszerződés éven túli lejáratú, és a lejáratot megelőzően, megegyezés alapján, meghosszabbítható. A Cash-pool rendszer működését szintén a vállalatcsoport és a szolgáltatást nyújtó pénzintézet között létrejött megállapodás szabályozza. A Cash-pool rendszerben igénybevett hitel rulirozó technikájú, de hosszú lejáratú is igénybe vehető. 2007. augusztus 10-én a vállalatcsoport a beruházási hiteleinek többségét megszüntette, a visszafizetés már ebből a Cash-pool rendszerből történt. A Cash-pool rendszerből egyszerre finanszírozható:

- a napi (éven belüli) likviditás,
- a korábbi beruházási hitelek visszafizetése,
- a 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 Eredménytartalék soron kell szerepeltetni. Az előző évek revízió, önrevízió miatti módosításait Társasági szinten kell kimutatni, arról mérlegsorankénti analitikát kell vezetni és dokumentációval kell alátámasztani.

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

A tárgy évben feltárt hibák egy-egy évre összesítetten elvégzendő végleges minősítését az éves beszámoló készítésével kapcsolatos zárlati teendők részeként kell végrehajtani, a Gazdasági igazgató (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 (konszolidált) 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	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Mérleg sz. eredmény	Összesen	Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
Cívis Takarító Kft.	10 500	0	0	0	0	10 500	100,00%	10 500
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	3 000	0	278 419	0	0	281 419	90,00%	2 700
Név	2015. évi adatok /e Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Cívis Takarító Kft.	4 316	10 177	14 695	4 139	24 702	24 969	2 164	3
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	2 652	660 205	663 578	382 159	291 054	293 029	38 658	1

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 2014.12.31-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	6 024	400	239	9 673	49,83%	1 500
Név	2014. évi adatok /e Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Debreceni Társasházkezelő Kft.	116	14 015	4 256	3 948	55 091	55 310	239	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 leányvállalatait vonja be a 2015. 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.
DV Parking Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.

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.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
DEVIZÉP Kft.	4032 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
CÍVISBUSZ Kft.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.

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

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

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

2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2014-2015. 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 36,38 fő, +1 fő a létszámváltozás előző évhez viszonyítva.

2015. évben 9,7 m Ft-os (5%-os) növekedés tapasztalható a Bérköltségben, Ennek okai, hogy a tulajdonos 3,5%-os béremelést illetve vezérigazgatói prémium kifizetést engedélyezett. A Személyi jellegű kifizetések 1,7 m Ft-tal (4%-kal) nőttek. A Bérjárulékok soron a 3,3 m Ft-os (6%-os) a növekedés bázishoz viszonyítva. A Személyi ráfordítások 9,7 m Ft-os növekedéséből 2,8 m Ft-ot (25%-ot) kilépő munkavállaló költségei adták.

2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2014-2015. 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 2014-2015. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2015. évben az Éves beszámoló 1 200 e Ft összegű éves könyvvizsgálati díján felül jelentkezett 350 e Ft-os könyvvizsgálói kiadás, amely a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. beolvadásos kiválása könyvvizsgálata miatt jelentkezett.

2014. évben az Éves beszámoló könyvvizsgálata felül jelentkezett 350 e Ft-os könyvvizsgálói kiadás, amely a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. Cívis Ház Zrt.-be történő 2014.11.11-i beolvadása miatt jelentkezett.

Így előző évhez viszonyítva nincs változás a könyvvizsgálói díjban.

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: 16 324 092 e Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 14 221 092 e Ft

A/I. Immateriális javak: 2 500 e Ft

2015. évben 339 e Ft vagyoni értékű jog növekedés és 958 e Ft szellemi termék növekedés történt. A Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi értékcsökkenési leírása 2 747 e Ft volt. Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 1 452 e Ft-tal csökkent az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 9 928 784 e Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 852 660 e Ft-tal nőtt 2014. évhez viszonyítva. A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2015. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok. A 3. tábla 2-4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 1 228 099 e Ft-os „beszerzésének, növekedésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- beolvadásos kiválás miatti növekedés	1 142 332 e Ft
- Vagyonkezelésbe vett ingatlanok (Rózsa u.)	2 434 e Ft
- Városi érdekű beruházások	9 974 e Ft
- Piac u 28. (Rubin Pub) bírósági ítélet alapján beruházási érték	20 559 e Ft
- Követelés fejében átvett eszközök	6 086 e Ft
- Bérbeadóra tartozó munkák, bérlői felújítások bérleti díj betudással	4 354 e Ft
- Üres üzlethelyiségek bemutatható, bérbeadható állapotra hozó felújítása	11 179 e Ft
- Lakásvásárlás (2 lakás)	19 594 e Ft
- Egyéb bérbeadást segítő beruházások	4 515 e Ft
- egyéb beszerzések (inf, irodai, kisértékű eszközök)	6 580 e Ft

A befejezetlen beruházások értéke:

- Piac utcai sétálóövezet	3 364 e Ft
- Bajcsy 11-13.parkolóház	3 733 e Ft
- Arany J. u. 23. irodaépület	2 533 e Ft
- Gambrinus köz felújítás	5 029 e Ft
- Önkormányzati tulajdonú lakásokon végzett beruházások	5 687 e Ft
- Piac u. 22. torony rekonstrukció	1 712 e Ft
- Egyéb	2 134 e Ft
Összesen	24 192 e Ft

A társaság 2015. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2015. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2015. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásra selejt illetve hiány miatt az alábbi terven felüli értékcsökkenést számolt el:

- A vagyonkezelésünkben lévő idegen tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások, felújítások nyilvántartásának felülvizsgálata során megállapításra került, hogy a korábbi években bontás, értékesítés vagy vagyonátadás jogcímen már kikerült ingatlanokhoz kapcsolódó tételeket is tartalmaz, főként a csoportos nyilvántartásba vétel miatt. Az ezen ingatlanokon végzett felújítási értékekre 2015. december 31-i dátummal 40 411 e Ft terven felüli értékcsökkenést számoltunk el és kiveztük a nyilvántartásainkból.
- Társaságunk a Böszörményi út 68. sz. alatti társasház vonatkozásában a meglévő épület tetőterében 22 db lakás beépítését tervezte. Jogszabályváltozás miatt az építési engedély tovább nem hosszabbítható valamint a beruházási terveink között sem szerepel már a a tetőtér-beépítés megvalósítása, ezért a 988 e Ft nyilvántartási értékű befejezetlen beruházásra selejtezési jogcímen került ki könyveinkből terven felüli értékcsökkenés elszámolásával.
- Immateriális javakra nem került elszámolásra terven felüli értékcsökkenés.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 4 289 808 e Ft

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 1 036 450 e Ft-tal (31,9 %-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást alapvetően az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 1 032 789 e Ft (31,9 %-os) növekedése okozta. Ez a változás a cash-pool állomány növekedése miatt jelentkezett, mivel a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. beolvadásos kiválásakor a Cíviss Ház Zrt.-be átkerült 1 000 000 e Ft cash-pool összeg.

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

Megnevezés (adatok e Ft-ban)	Részesedés könyv szerinti értéke
Cíviss Takarító Kft.	10 500
Debreceni Társasházkezelő Kft.	1 500
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	2 700
Összesen	14 700

Előző évhez viszonyítva a 2 700 e Ft (22,5%-os) növekedésnek az az oka, hogy a Debreceni Vízmű Zrt. beolvadásos kiváláskor a Cívis Ház Zrt-be került a Debreceni Vízmű Zrt.-nek a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-ben lévő 90%-os részesedése.

- A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban: 4 270 036 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
EDC Kft.	1 100
Összesen	1 100

- A/III/5. Egyéb tartósan adott kölcsön: 3 972 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: 2 077 601 e Ft

B/I. Készletek: 1 320 271 e Ft

- B/I/1. Anyagok: 163 e Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: 10 072 e Ft (engedélyezés alatti tervdokumentációk)
- B/I/4. Késztermékek: 5 742 e Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 1 304 294 e Ft (értékesítésre szánt ingatlanok 1 238 158 e Ft összegben, közvetített szolgáltatások 66 136 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 2015. 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	783 339			783 339
Bajcsy Zs. u. 11-13.			1 369	1 369
Boldogfalva u. 4-6.	44 138		1 615	45 753
Boldogfalva u. 10-12-14.	81 635	3		81 638
Boldogfalva u. 22.	37 644			37 644
Gambrinus köz	19 265			19 265
Hatvan u. 58-60. és 62-64.	205 383	6 958		212 341
Jánosi u. 42.	5 390			5 390
Medgyessy sétány 1.			973	973
Medgyessy sétány 3.			1 785	1 785
Simonffy u. 33.	33 108	3 111		36 219
Török B. u. 6.	28 025			28 025
Egyéb áruk	230			230
Összesen	1 238 158	10 072	5 742	1 253 972

B/II. Követelések: 749 483 e Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 254 778 e Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 66 378 e Ft-tal (20,7%-kal) csökkent. A lejárt kintlévőség könyv szerinti értéke 30 460 e Ft-tal kevesebb 2014. évhez képest. A bérlők fizetési hajlandósága, a fizetési morál kismértékben javult.

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

B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: 398 306 e Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Cash-poolon belüli belső fin-ból szárm. tagváll-tal szembeni követelés	56 335 e Ft
- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	341 468 e Ft
- Tagvállalattal szembeni szállítói követelés	503 e Ft
Összesen	398 306 e Ft

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

B/II/5. Egyéb követelések: 96 399 e Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Foglaló	38 953 e Ft
- Adott előlegek	35 310 e Ft
- Vásárolt követelés	8 983 e Ft
- Folyamatos telj. áfa	6 956 e Ft
- Szállítói követelések	3 841 e Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	912 e Ft
- Egyéb	1 444 e Ft
Összesen	96 399 e Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2015. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2015. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	369 e Ft
- OTP Kártyaszámla	1 000 e Ft
- OTP Lakásépítési számla	1 341 e Ft
- Raiffeisen Bank	2 267 e Ft
- HVB Bank	2 725 e Ft
- OTP Balatonlelle	142 e Ft
- OTP Bank	3 e Ft
Összesen	7 847 e Ft

A pénzeszközök 7 847 e Ft összege 1 872 e Ft-tal több a 2014. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 25 399 e Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2014. év e Ft	2015. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
bérleti díj	5 256	5 687	431	8,20%
továbbterhelt szolgáltatások bevétele	1 105	1 173	68	6,15%
egyéb	3 066	1 900	-1 166	-38,03%
cash-pool kamat	175	15 687	15 512	8864,00%
Támop támogatás	16 680	0	-16 680	-100,00%
Összesen	26 282	24 447	-1 835	-6,98%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2014. év e Ft	2015. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
folyóirat, szakkönyv előfizetés	170	204	34	20,00%
biztosítási díjak	178	192	14	7,87%
távhő	271	315	44	16,24%
egyéb	20	241	221	1105,00%
Összesen	639	952	313	48,98%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2015. évben nem számolt el könyveiben.

Értékvesztések

Társaságunk az üzleti év mérleg fordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett, lejárt vevő-kintlévőségeire a várható veszteségek fedezetére 57 849 e Ft értékvesztést képzett. A társaság kintlévőségeire a 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban számolt el értékvesztést.

Értékvesztés visszaírásra 32 014 e Ft értékben került sor az Egyéb bevételek között a követelések pénzügyi teljesítése miatt. A leírt, az elengedett és az elévült követelésekhez kapcsolódóan 34 712 e Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2015. évi nyitó 235 853 e Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2015. évi záró-állomány 226 976 e Ft.

Veszélyes hulladékok

A társaságnak nincsenek veszélyes hulladékai.

Tárgyévi selejtezések bemutatása

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

– Befektetett eszközök selejtezése:

Megnevezés	Bruttó érték	Nettó érték
Immateriális javak	165 e Ft	0 e Ft
Irodai számítástechnikai eszközök	4 803 e Ft	0 e Ft
összesen	4 968 e Ft	0 e Ft

– Készletek selejtezése:

Megnevezés	érték
Anyagok	2 e Ft
Tervdokumentációk (befejezetlen és késztermékek)	8 567 e Ft
összesen	8 569 e Ft

A leltározás során feltárt 72 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 13 700 000 e Ft keretösszegű Cash-pool folyószámlahitel szerződés fedezeteként 16 000 000 e Ft első záloghelyi keretbiztosítéki jelzálogjog terheli társaságunk 56 db ingatlanát. Emellett a 13 700 000 e Ft keretösszegű Cash-pool folyószámlahitel és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk.
- 2) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között a Déli Ipari Terület fejlesztésének finanszírozására 2015. december 22-én létrejött 3 000 000 e Ft beruházási típusú éven túli lejáratú kölcsönszerződés fedezeteként (a Cívis Ház Zrt. zálogkötelezett) jelzálogjog terheli társaságunk 3 ingatlanát. Emellett a 3 000 000 e Ft kölcsön és járulékai visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk.
- 3) A Debreceni Közlekedési Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2015. decemberben 220.000 e Ft hitelkeret rendelkezésre bocsátására létrejött garancia kibocsátására irányuló hitelszerződés biztosítására 280.000 e Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 4 db ingatlanára.
- 4) A Debreceni Közlekedési Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2015. szeptemberben létrejött, 220 000 e Ft összeg garancia kibocsátásra irányuló hitelszerződés biztosítására biztosítására 200.000 e Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 5 db ingatlanára.

Társaságunk 2015. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 16 324 092 e Ft**D. Saját tőke bemutatása, változásai**

Megnevezés	2014. év e Ft	2015. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Jegyzett tőke	2 553 203	2 553 203	0	0,00%
Tőketartalék	1 302 161	2 818 129	1 515 968	116,42%
Eredménytartalék	-1 039 978	0	1 039 978	-100,00%
Lekötött tartalék	250 000	250 000	0	0,00%
Mérleg szerinti eredmény	1	0	-1	-100,00%
Saját tőke	3 065 387	5 621 332	2 555 945	83,38%

A D/III. Tőketartalék előző évhez viszonyítva 1 515 968 e Ft-tal nőtt:

2014. december 31-i Tőketartalék (nyitó)	1 302 161
Db-i Vízmű Zrt. beolvadásos kiválás során tőketartalék növekedés	2 033 355
Db-i Hőszolgáltató Zrt. beolvadásos kiválás során tőketartalék növekedés	522 590
Negatív eredménytartalék átvezetése	-1 039 977
2015. december 31-i Tőketartalék (záró)	2 818 129

A D/IV. Eredménytartalék: 1 039 978 e Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva az alábbiak szerint:

2014. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	--1 039 978
2014. évi mérleg szerinti eredmény átvezetése	1
beolvadásos kiválás miatti negatív eredménytartalék rendezése	1 039 977
2015. december 31-i Eredménytartalék (záró)	0

2015. december 31-i Eredménytartalék összetétele	0
Korábbi évek eredménytartaléka	776 799
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
Beolvadásos kiválás miatti negatív eredménytartalék rendezése	1 039 977

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

2015. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	250 000
Változások:	0
2015. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	250 000
2015. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	250 000
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000

E. Céltartalékok: 1 674 e Ft

2014. szeptember 1-től Vagyonkezelésbe vett ingatlanok (Piac u. 20. szám alatti Régi Városháza helyiségei) értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére - mint biztos kötelezettségre – 1 674 e Ft céltartalék került képzésre.

F. Kötelezettségek: 6 924 926 e Ft

A F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 287 240 e Ft-tal (4%-kal) csökkentek, amely okai az alábbiak:

- Az árfolyamváltozás 34 758 e Ft-tal csökkentette a devizahitel összegét.
- Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 20 938 e Ft-tal több előző évhez viszonyítva alapvetően a helyiségek óvadékai miatt.
- A szállítók állománya 36 960 e Ft-tal haladja meg az előző évit.
- A Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. évi beolvadásával előző évben jelentkező rövid lejáratú 106 014 e Ft Otp hitel illetve 380 410 e Ft cash-pool kötelezettség megszűnt.
- A Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-vel szemben 47 722 e Ft kapott kölcsönt tartunk nyilván.
- A 2015. évi előírt 193 547 e Ft osztalék összege 68 329 e Ft-tal több az előző évihez viszonyítva.
- Az Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 59 911 e Ft-tal növekedtek 2014. évhez viszonyítva.

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

F/II. Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Cash-pool hosszú lejáratú deviza kölcsön OTP-től	6 148 798 e Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	62 242 e Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	151 553 e Ft
- Vagyonkezelési szerződés miatti kötelezettségek	50 285 e Ft
- Lakás- és helyiség felújítással kapcsolatos kötelezettségek	1 101 e Ft
- Egyéb	2 255 e Ft
Összesen	6 416 234 e Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Vevőktől kapott előlegek	463 e Ft
- Szállítók	66 523 e Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	15 115 e Ft
- Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-től kapott kölcsön	47 722 e Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni osztalékfizetési kötelezettség	193 547 e Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	39 870 e Ft
- 2015. dec. bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	45 096 e Ft
- DMJV Önkormányzattal szembeni kötelezettség	39 843 e Ft
- Ajánlati biztosíték	42 536 e Ft
- Jövedelem elszámolási számla	9 289 e Ft
- Vevői túlfizetés	2 671 e Ft
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	6 017 e Ft
Összesen	508 692 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 2015. 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: 3 772 757 e Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2014. év e Ft	2015. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Lakáspályázattal kapcsolatban előre kapott bérleti díj elhatárolása	645	0	-645	-100,00%
Egyéb	8	1 517	1 509	18862,50%
Összesen	653	1 517	864	132,31%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2014. év e Ft	2015. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
ingatlanügyletek illetékei	1 340	580	-760	-56,72%
cash-pool kamatok	52 340	41 720	-10 620	-20,29%
közüzemi díjak, közös költségek	3 080	3 838	758	24,61%
Vagyonkezelői díj	9 759	24 082	14 323	146,77%
reptér útbérlet	5 040	5 040	0	0,00%
Debreceni Hokiklub reklám	3 000	0	-3 000	-100,00%
beolvadás miatti kötbér	6 990	8 190	1 200	17,17%
prémium és járuléka	0	3 402	3 402	-
egyéb költségek, ráfordítások	6 708	2 152	-4 556	-67,92%
Összesen	88 257	89 004	747	0,85%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2014. év e Ft	2015. 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	2 795 649	2 723 697	-71 952	-2,57%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	35 593	34 164	-1 429	-4,01%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	66 698	65 074	-1 624	-2,43%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	594	573	-21	-3,54%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	207 444	202 679	-4 764	-2,30%
Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	691 651	659 092	-32 559	-4,71%
Panelprogram támogatás (kiválásos beolvadással)	0	360	360	-
Összesen	3 797 629	3 685 639	-112 349	-2,96%

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	313,12	0	0
Valutapénztár		GBP		0	424,96	0	0
Valutapénztár		USD		0	286,63	0	0
Valutapénztár		RON		0	69,22	0	0
Bank (OTP)		EUR		0	313,12	0	0
Vevő	31 026,23	EUR		0	313,12	9 714 933	-88 580
Hitel	19 637 194,90	EUR	314,89	6 183 556 302	313,12	6 148 798 467	34 757 835
Részesedések		RON		0	69,22	0	0
Összesen				6 183 556 302		6 158 513 400	34 669 255
Árfolyamkülönbözetből eredményben elszámolt összeg:							34 602 976
Árfolyamkülönbözetből beruházásokra aktivált összeg:							66 279

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:	2 106 323 e Ft
– Egyéb bevételek:	88 199 e Ft
– Aktivált saját teljesítmények	4 801 e Ft
– Anyagjellegű ráfordítások:	1 015 220 e Ft
– Személyi jellegű ráfordítások:	301 812 e Ft
– Értékcsökkenési leírás:	275 987 e Ft
– Egyéb ráfordítások:	284 076 e Ft
Üzemi eredmény:	322 228 e Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnerscsoport szerinti 2014-2015. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2014. év e Ft	2015. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Lakásbérbeadás bevétele	600 610	601 198	588	0,10%
Nemlakás bérbeadás bérleti díjbevétele, bérleti jog hosszabbítás árbevételével*	1 179 978	1 200 544	20 566	1,74%
Városrehabilitáció és ingatlanhasznosítás árbevétele	0	167 706	167 706	-
DMJV Önkormányzattól realizált árbevétel Vagyonkezelési szerződés alapján	26 410	27 093	683	2,59%
Közvetített szolgáltatások árbevétele	95 458	107 642	12 184	12,76%
Egyéb árbevétel	464	2 140	1 676	361,21%
Összesen	1 902 920	2 106 323	203 403	10,69%

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

A lakásbérbeadásnál 2015. augusztus 1-től nőttek a régi típusú lakbérek 5%-kal, valamint udvarhasználat és lakásszám miatti díjkorrekció is bevezetésre került.

A helyiségbérbeadási bevételek növekedését az okozta, hogy az Új Vagyonkezelési szerződéssel társaságunkhoz került Piac u. 20. sz. alatti Régi Városháza alatti és Rózsa u. felőli helyiségek bérbeadásából 2015. évben egész évben jelentkezett bevétel, előző évben viszont csak 2014. szeptember 1-től.

A városrehabilitációs tevékenységnél a nyugati kiskörút menti telkek eladásából származott árbevétel..

b.) Aktivált saját teljesítmények: 4 801 e Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

- 2015. évben selejtezésre került ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk önköltsége	-8 567 e Ft
Összesen	-8 567 e Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

- 2015. évben selejtezésre került korábbi években készített tervdokumentációk önköltségének kivezetése (technikai ellenszámla)	8 567 e Ft
- Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)	4 801 e Ft
Összesen	13 368 e Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnercsoport és jogcím szerinti 2014-2015. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2014-2015. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2014-2015. évi összegeinek részletezését a 2.7-2.8. pontok, valamint az 1-2. sz. táblázatok tartalmazzák.

f.) Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenési leírás 2015. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2014-2015. évi összegeinek részletezését a 11. sz. táblázat tartalmazza.

3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye:

- Kapott osztalék	11 161 e Ft
- Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól:	66 466 e Ft
- Cash-pool forint kamat OTP-től:	1 e Ft
- Egyéb kamat OTP-től:	3 e Ft
- Kamat más pénzintézetektől:	39 e Ft
- Árfolyamnyereség	34 692 e Ft
- Vásárolt követelésekre befolyt bevételek:	13 496 e Ft
Összes pénzügyi bevétel:	125 858 e Ft

– Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak:	1 982 e Ft
– Cash-pool deviza kamat OTP-nek:	180 375 e Ft
– Cash-pool forint kamat OTP-nek:	540 e Ft
– Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft-nek fiz. kamat	720 e Ft
– Árfolyamveszteség:	127 e Ft
– <u>Vásárolt követelések ráfordítása:</u>	<u>1 129 e Ft</u>
Összes pénzügyi ráfordítás:	184 873 e Ft
 Pénzügyi műveletek eredménye:	 -59 015 e Ft

3.2.3 Rendkívüli eredmény

– Átvállalt, elengedett, elévült követelés:	72 478 e Ft
– Fejlesztési támogatás rendkívüli bevétele:	38 411 e Ft
– <u>Ingyenes eszközátvétel, egyéb rendkívüli bevétel:</u>	<u>2 102 e Ft</u>
Rendkívüli bevételek összesen:	112 991 e Ft
<i>ebből: a tárgyévben elszámolt amortizációval arányos rendkívüli bevétel összege:</i>	<i>112 357 e Ft</i>
– Fejlesztési támogatás (felújítási alap):	9 024 e Ft
– Ingyenes eszközátadás, szolgáltatásnyújtás:	33 482 e Ft
– Véglegesen átadott pénzeszköz	122 612 e Ft
– <u>Egyéb rendkívüli ráfordítás</u>	<u>2 873 e Ft</u>
Rendkívüli ráfordítások:	167 991 e Ft
 Rendkívüli eredmény:	 -55 000 e Ft

Rendkívüli bevételek, ráfordítások társasági adóra gyakorolt hatásának bemutatása:

1. Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközátadásból, behajthatatlannak nem minősülő elengedett követelés: - e Ft
 2. Fejlesztési támogatásból: 9 024 e Ft
 3. Piaci ártól eltérő szolgáltatásnyújtás kapcsolt váll-nak 102 315 e Ft
 4. Ingyenes eszközátadásból és nem kapcsolt váll-nak nyújtott piaci ártól eltérő áron nyújtott szolgáltatásból: 135 839 e Ft
 - 5.
 6. Egyéb rendkívüli ráfordításból nem vállalkozási célú ráfordítás: 2 873 e Ft
- Adóalap növelő tételek összesen: 250 051 e Ft**

3.2.4 Támogatások

A társaság 2014-2015. évi támogatási forrásait a 9. számú táblázatban mutatjuk be.

3.2.5 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2014. és 2015. 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 Vízmű Zrt.) keletkezett elhatárolt veszteségre vonatkozóan a jogutód alkalmazza a felhasználásra vonatkozó előírásokat, azaz a jogelődnél mérlegen kívül nyilvántartott elhatárolt veszteséget meg kell osztani az átalakulásban érintett társaságok között. A 2015. 02. 28-i átalakuláshoz kapcsolódóan a Debreceni Vízmű Zrt. 235 724 e Ft elhatárolt veszteséget adott át a Cívis Ház Zrt. részére. A felhasználható negatív társasági adóalap nem került felhasználásra adóalap csökkentő tételként. Társaságunknak így 235 724 e Ft elhatárolt negatív adóalapja van.

3.2.6 Ellenőrzés

A társaságnál 2015. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.7 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok:

A 193 547 e Ft adózott eredményből teljes egészében osztalékként kerül kifizetésre a tulajdonos Debreceni Vagyonkezelő Zrt. részére.

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 1 872 e Ft-tal nőtt.

A likvid eszközeink összállománya év végén 4,3 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 mérleg sorokon.

5 Mutatók

A 2014. évi és a 2015. évi gazdálkodásra jellemző mutató számokat és azok alakulásának szöveges elemzését a 14. sz. táblázat tartalmazza.

6 A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési tevékenysége

Társaságunk két vagyonkezelési szerződéssel rendelkezik: egy 1994. évben és egy 2014. évben kötött szerződéssel.

Az 1994. évi szerződés nem került módosításra, a 2014. évi szerződés 2015. évben módosításra került.

Az 1994. évi szerződés határozatlan időre jött létre, vagyonkezelési díj fizetése nélkül.

A 2014. évi szerződés 20 éves határozott időtartamú és a vagyonkezelésünkbe adott ingatlanok vagyonkezelői joga visszerthes (vagyonkezelői díjat fizet társaságunk Dmjev Önkormányzat részére).

1) DMJVV Önkormányzatától 1994. február 1-től vagyonkezelésbe kapott önkormányzati ingatlanállományt társaságunk a 0 (nullás) számlaosztályban tartja nyilván. Ezen önkormányzati ingatlanok nyilvántartása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés (e Ft)	Telek	Lakás	Nemlakás	Egyéb építmény	Összesen
Bruttó érték nyitó	6 095 343	3 832 592	1 130 466	47 799	11 106 199
Átminősítés (Lakás-nemlakás)	0	-729	729	0	0
Növekedés	0	825	0	0	825
Csökkenés	117 700	63 155	22 520	1 368	204 742
Záró bruttó érték	5 977 643	3 769 533	1 108 675	46 431	10 902 282
Nyitó értékcsökkenés	0	1 379 315	328 039	16 214	1 723 568
Átminősítés (Lakás-nemlakás)	0	-729	729	0	0
2015.évi écs	0	72 358	21 431	1 376	95 164
2015.évi kivezetett écs	0	27 149	7 862	500	35 512
Záró értékcsökkenés	0	1 423 794	342 337	17 090	1 783 221
Nettó érték (2015 december 31)	5 977 643	2 345 739	766 338	29 341	9 119 061

A vagyonkezelésbe átvett önkormányzati ingatlanvagyon kétharmada telek, amely gyakorlatilag nem része a Cívis Ház Zrt. gazdálkodásának. Ezek a társasházak alakított ingatlanokban visszamaradt udvarok, telekrészek (nem építési telek), amelyeknek nincs bevélteltermelő képességük.

2) A 2014. szeptember 1-től vagyonkezelésbe vett önkormányzati ingatlanállományt társaságunk az 1-es számlaosztályban és ezzel párhuzamosan a 4-es számlaosztályban hosszú lejáratú kötelezettségként tartja nyilván. Az ingatlanok értékcsökkenése és a visszapótlási kötelezettség miatt képzett céltartalék is a társaságunk könyveiben kerül kimutatásra. A 2014. évi vagyonkezelési szerződés miatt felmerült tételek a 2015. évi beszámolóban:

- ingatlanok záró nettó értéke (mérlegtétel)	48 611 e Ft
- 2015. évi értékcsökkenés (eredménytétel)	1 257 e Ft
- 2015. évben képzett céltartalék (eredménytétel)	1 257 e Ft
- halmozott céltartalék (2014-2015. év, mérlegtétel)	1 674 e Ft
- 2015. évi vagyonkezelői díj (eredménytétel)	24 082 e Ft

- A vagyonkezelői jog ellenértékét társaságunk vagy készpénzben fizeti meg, vagy a vagyonkezelésbe vett ingatlanokon értéknövelő felújításokat végez és ezzel külön megállapodásban elszámol a Dmjbv Önkormányzattal. Mérlegkészítés időpontjáig nem született megállapodás a 2015. évben elvégzett felújításokról, ezért az ezzel kapcsolatban felmerült 56 415 e Ft felújítási összeget társaságunk a készletek között tartja nyilván.

7 Beolvadás miatti eredményromlás

A Cívis Ház Zrt.-be 2014. évben beolvadt a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft.. A beolvadás miatt jelentős eredményromlás jelentkezik könyveinkben. 2015. évben az alábbi tételek kerültek ezzel kapcsolatban elszámolásra:

Megnevezés	e Ft
utasforgalom utáni bevétel	+2 736
reptéri bekötő út bérleti díja	-16 800
értékcsökkenés	-47 491
illetékek, perköltség	-2 726
kötbér havi 100 e Ft önk-nak birtokbaadásig	-1 200
hátralék miatt képzett értékvesztés	-2 475
iparüzési adó	-55
üzemi eredmény	-68 011
kamatbevétel csökkenés az átkerülő negatív cash-pool miatt	-7 488
halasztott rendkívüli bevétel (értékcsökk. arányos feloldás)	+32 559
adózás előtti eredmény	-42 940

Ezen kívül a számviteli és adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenés miatt 21 262 e Ft adóalapnövelő tétel is jelentkezik a beolvadást követően. Az előírt bevétel pedig pénzügyileg nem rendeződik, hátraléknövekedés is jelentkezett ehhez kapcsolódóan. 2015. december 31-én 9 715 e Ft bruttó kintlévőségünk van az Airport Debrecen Kft-vel, amelyre 5 708 e Ft halmozott értékvesztés került képzésre, a hátralék könyv szerinti értéke 4 007 e Ft.

Debrecen, 2016. április 18.

Kováts Ákos
Vezérigazgató

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái
2015

Tartalom

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

Cívis Ház Zrt.
Személyi jellegű ráfordítások és
Átlagos statisztikai létszámadatok
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2014. év	2015. év	Eltérés	
10. Bérköltség	184 435	194 173	9 738	5%
Bér	174 417	183 868	9 451	5%
Teljes munkaidős összesen	174 417	183 868	9 451	5%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	174 417	183 868	9 451	5%
vezető	64 701	68 750	4 049	6%
ügyintéző, előadó, egyéb	109 716	115 118	5 402	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	5 780	5 600	-180	-3%
Tiszteletdíjak	2 840	3 600	760	27%
Egyéb bérköltség	1 398	1 105	-293	-21%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	42 359	44 089	1 730	4%
Végkielégítés	1 131	1 098	-33	-3%
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	554	373	-181	-33%
Nyugdíjpénztári befizetések	7 649	8 151	502	7%
Egészségpénztári befizetések	3 130	3 294	164	5%
Biztosítások	704	42	-662	-94%
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Étkezési hozzájárulás	8 310	8 319	9	0%
Napidíjak	171	0	-171	-100%
Dolgozóhoz kapcsolódó egyéb személyi jellegű kifiz.	10 004	13 122	3 118	31%
Reprezentációs költség	1 291	849	-442	-34%
Munkáltatót terhelő SZJA	5 781	5 881	100	2%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	3 634	2 960	-674	-19%
12. Bérjárulékok	60 220	63 550	3 330	6%
Nyugdíj, egészségbiztosítási és munkaerő-piaci járulék	48 776	51 332	2 556	5%
Egészségügyi hozzájárulás	7 048	7 557	509	7%
Munkaadói járulék	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	2 660	2 925	265	10%
Rehabilitációs hozzájárulás	1 736	1 736	0	0%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	287 014	301 812	14 798	5%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	35,6	36,4	0,8	2%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
technikus, szakmunkás	0,0	0,0	0,0	-
egyéb	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	35,6	36,4	0,8	2%
vezető	7,0	7,0	0,0	0%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	28,6	29,4	0,8	3%
Nem teljes munkaidős összesen	0,0	0,0	0,0	-
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Létszám összesen	35,6	36,4	0,8	2%

Cívis Ház Zrt.
Vezető tisztségviselők javadalmazása
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2014. év	2015. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	13 356	16 004	2 648	20%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 548	1 578	30	2%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	2 840	3 600	760	27%
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
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2014. év	2015. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	1 550	1 550	0	0%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	1 200	1 200	0	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások	350	350	0	0%
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

Cívis Ház Zrt.
Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2015. 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		17 617	17 914			55 709	11 163 615	4 518	393 860		24 882	281	11 587 156
2.	Tárgyévi beszerzés			15	958			973	72 776		9 584		88 244		170 604
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés			324				324	1 140 116		4 326				1 144 442
5.	Tárgyévi értékesítés							0	6 855		466				7 321
6.	Tárgyévi selejtezés				165			165			4 875				5 873
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0					998		998
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0	77 614		3		87 250	281	165 148
9.	Záró bruttó érték	20 178	0	17 956	18 707	0	0	56 841	12 292 038	4 518	402 426	0	24 192	0	12 723 174
10.	Nyitó értékcsökkenés	20 178		16 608	14 972			51 758	2 174 595	370	366 067				2 541 032
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés			591	2 156			2 747	256 158	2 759	14 323				273 240
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0	40 411				998		41 409
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés				165			165			5 340		998		6 338
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0	54 952		0				54 952
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	20 178	0	17 199	16 964	0	0	54 341	2 416 212	3 128	375 050	0	0	0	2 794 390
19.	Záró nettó érték	0	0	757	1 743	0	0	2 500	9 875 826	1 390	27 376	0	24 192	0	9 928 784

Cíviss Ház Zrt.
Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2015. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átservezés 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.
Értékcsokkenések
2015. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átservezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált 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			576	2 156			2 732	256 158	2 759	10 834				269 751
2.	Egyösszegű			15				15			3 489				3 489
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értékcsokkenési leírás összesen	0	0	591	2 156	0	0	2 747	256 158	2 759	14 323	0	0	0	273 240
7.	Terven felüli értékcsokkenés							0	40 411				998		41 409
8.	Visszaírt terven felüli értékcsokkenés							0							0
9.	Értékcsokkenés összesen	0	0	591	2 156	0	0	2 747	296 569	2 759	14 323	0	998	0	314 649

Cívis Ház Zrt.
Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2015. 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

Civis Ház Zrt.
Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból
2014-2015. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2014. év			2015. év			2015 - 2014. 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	531 326	196 900	334 426	784 269	188 023	596 246	252 943	-8 877	261 820	47,61%	-4,51%	78,29%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	514 823	193 668	321 155	437 093	182 315	254 778	-77 730	-11 353	-66 377	-15,10%	-5,86%	-20,67%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	16 503	3 232	13 271	347 176	5 708	341 468	330 673	2 476	328 197	2003,71%	76,61%	2473,04%
Lejárt követelések	337 134	196 900	140 234	297 797	188 023	109 774	-39 337	-8 877	-30 460	-11,67%	-4,51%	-21,72%
Lakosság	197 799	123 143	74 656	185 491	119 364	66 127	-12 308	-3 779	-8 529	-6,22%	-3,07%	-11,42%
91 nap alatt	34 988	0	34 988	32 948	0	32 948	-2 040	0	-2 040	-5,83%	-	-5,83%
91-180 nap	14 302	1 071	13 231	12 380	899	11 481	-1 922	-172	-1 750	-13,44%	-16,06%	-13,23%
181 nap - 360 nap	29 543	12 960	16 583	24 476	10 715	13 761	-5 067	-2 245	-2 822	-17,15%	-17,32%	-17,02%
361 nap - 720 nap	49 965	42 186	7 779	41 687	35 675	6 012	-8 278	-6 511	-1 767	-16,57%	-15,43%	-22,72%
720 napon túl	69 001	66 926	2 075	74 000	72 075	1 925	4 999	5 149	-150	7,24%	7,69%	-7,23%
DMJV és intézményei	95	0	95	8	0	8	-87	0	-87	-91,58%	-	-91,58%
91 nap alatt	95	0	95	8	0	8	-87	0	-87	-91,58%	-	-91,58%
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	5 706	3 232	2 474	10 133	5 708	4 425	4 427	2 476	1 951	77,58%	76,61%	78,86%
91 nap alatt	1 086	0	1 086	0	0	0	-1 086	0	-1 086	-100,00%	-	-100,00%
91-180 nap	768	77	691	3 840	0	3 840	3 072	-77	3 149	400,00%	-100,00%	455,72%
181 nap - 360 nap	918	459	459	619	310	309	-299	-149	-150	-32,57%	-32,46%	-32,68%
361 nap - 720 nap	2 379	2 141	238	2 756	2 480	276	377	339	38	15,85%	15,83%	15,97%
720 napon túl	555	555	0	2 918	2 918	0	2 363	2 363	0	425,77%	425,77%	-
Egyéb	133 534	70 525	63 009	102 165	62 951	39 214	-31 369	-7 574	-23 795	-23,49%	-10,74%	-37,76%
91 nap alatt	47 533	0	47 533	26 039	0	26 039	-21 494	0	-21 494	-45,22%	-	-45,22%
91-180 nap	4 441	414	4 027	2 340	214	2 126	-2 101	-200	-1 901	-47,31%	-48,31%	-47,21%
181 nap - 360 nap	10 025	4 413	5 612	13 301	6 495	6 806	3 276	2 082	1 194	32,68%	47,18%	21,28%
361 nap - 720 nap	23 434	17 388	6 046	11 493	9 713	1 780	-11 941	-7 675	-4 266	-50,96%	-44,14%	-70,56%
720 napon túl	48 101	48 310	-209	48 992	46 529	2 463	891	-1 781	2 672	1,85%	-3,69%	-
Le nem járt követelések	194 191	0	194 191	486 472	0	486 472	292 281	0	292 281	150,51%	-	150,51%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	194 191	0	194 191	486 472	0	486 472	292 281	0	292 281	150,51%	-	150,51%
Lakosság	691	0	691	2 582	0	2 582	1 891	0	1 891	273,66%	-	273,66%
DMJV és intézményei	13 943	0	13 943	10 638	0	10 638	-3 305	0	-3 305	-23,70%	-	-23,70%
Vállalatcsoporton belül	10 797	0	10 797	337 043	0	337 043	326 246	0	326 246	3021,64%	-	3021,64%
Egyéb	168 760	0	168 760	136 209	0	136 209	-32 551	0	-32 551	-19,29%	-	-19,29%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	337 134	196 900	140 234	297 797	188 023	109 774	-39 337	-8 877	-30 460	-11,67%	-4,51%	-21,72%

Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	34 869	28 630	6 239	41 744	34 712	7 032	6 875	6 082	793	19,72%	21,24%	12,71%
Lakosság	16 977	13 322	3 655	25 361	20 886	4 475	8 384	7 564	820	49,38%	56,78%	22,44%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	17892,0	15308,0	2584,0	16 383	13 826	2 557	-1 509	-1 482	-27	-8,43%	-9,68%	-1,04%

Eladott követelések összege	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Lakosság	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Eladott követelések ellenértéke	0,0			0			0			-		
Lakosság	0,0			0			0			-		
Egyéb	0,0			0			0			-		

5 a. számú tábla

Cívis Ház Zrt.
Követelések - Kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben
2015. év

Adatok: e Ft

<i>Kapcsolt vállalkozás</i>	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	4 270 036	79 391	4 349 427	0	0	208 642	208 642
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			3 634	3 634			2 582	2 582
Debreceni Vízmű Zrt.			3 389	3 389			2 153	2 153
Cívis Ház Zrt.				0				0
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.				0				0
Debreceni Gyógyfürdő Kft.			170	170			170	170
Debrecen Városi Televízió Kft.				0			200	200
DV Info Kft.			2 540	2 540			3 033	3 033
Cívisvíz Kft.				0				0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.				0			1 941	1 941
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			13 214	13 214				0
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.			109	109			198 563	198 563
Cash-pool rendszeren belül		4 270 036	56 335	4 326 371				0
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	0	318 915	318 915	0	0	47 742	47 742
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.			314 908	314 908			47 723	47 723
DEVÍZÉP Kft.				0				0
Debreceni Társasházkezelő Kft.				0				0
CÍVISBUSZ Kft.				0				0
Pharmapolis Klaszter Kft.				0				0
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.				0				0
A.K.S.D. Kft.				0			19	19
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.			4 007	4 007				0
Összesen	0	4 270 036	398 306	4 668 342	0	0	256 384	256 384

2015. évi Kiegészítő Melléklet

Cívis Ház Zrt.
Értékvesztések
2015. év

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszaírás	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	235 853	57 849	34 712	32 014	226 976
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	193 668	55 341	34 680	32 014	182 315
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 232	2 508	32	0	5 708
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Váltókövetelések					0
Egyéb követelések	38 953	0	0	0	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	235 853	57 849	34 712	32 014	226 976

**Cívis Ház Zrt.
Árbevételek
2014-2015. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2014. év	2015. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 902 920	2 106 323	203 403	11%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	-
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	1 704 632	1 866 974	162 342	10%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	156 874	166 808	9 934	6%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	41 414	72 541	31 127	75%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	38 210	65 237	27 027	71%
Debrecei Hőszolgáltató Zrt.	2 471	10 388	7 917	320%
Debrecei Vízmű Zrt.	0	8 961	8 961	-
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debrecei Közlekedési Zrt.	23 735	-116	-23 851	-100%
Debrecei Gyógyfürdő Kft.	160	1 460	1 300	813%
Debrecei Városi Televízió Kft.	2 527	2 530	3	0%
DV Info Kft.	7 331	8 449	1 118	15%
DV Parking Kft. *		31 141		
Cívisvíz Kft.	0	0	0	-
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	1 034	1 447	413	40%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecei Vagyonkezelő Zrt.	952	977	25	3%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	3 204	7 304	4 100	128%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debrecei Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	0	2 215	2 215	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
Debrecei Társasházkezelő Kft.	2 352	2 352	0	0%
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Termál-Egészségipari Klaszter Kft.**	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.***	360			
Debrecei Energetikai Centrum Kft. ****	2			
Debrecei Reptér Eszközkezelő Kft. *****	0			
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	490	2 737	2 247	459%
Debrecei Hulladék Kft. *****	0			
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-
<i>ebből S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.-től</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1 902 920	2 106 323	203 403	11%

- * DV Parking Kft. 100% -os részesedésének értéke 2015.01.01.-én került be a könyveinkbe
 ** Termál-Egészségipari Klaszter Kft. 2015.09.17.-én végelszámolás útján, jogutód nélkül megszűnt
 *** Déli Ipari Park Kft. 2015.04.07.-én végelszámolás útján, jogutód nélkül megszűnt
 **** Debrecei Reptér Eszközkezelő Kft. 2014.11.11.-én beolvadt a Cívisház Zrt.-be
 ***** Debrecei Energia Centrum Kft.- 2014.06.27.-én értékesítette a DKV Zrt.
 ***** Debrecei Hulladék Kft.-t 2014.12.04.-én értékesítette a DV Zrt. a DMJV Önk-nak

Cívis Ház Zrt.
Egyéb bevételek
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2014. év	2015. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	117 898	88 199	-29 699	-25%
Visszaírt értékvesztés	24 920	32 014	7 094	28%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	24 920	32 014	7 094	28%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	1 920	16 512	14 592	760%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	7 226	8 867	1 641	23%
Leírt követelésekre befolyt összegek	382	969	587	154%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	56 635	10 319	-46 316	-82%
Céltartalék felszabadítása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	16 680	50	-16 630	-100%
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	10 135	19 468	9 333	92%
Egyéb bevételekből DMJV-val kapcsolato:	0	0	0	-
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolato:	0	10 283	10 283	-
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozása	0	1	1	-
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	1	1	-
DV Parking Kft. *		0		
Cívisvíz Kft.	0	0	0	-
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	0	0	0	-
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	0	0	0	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	10 282	10 282	-
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	0	10 282	10 282	-
DEVÍZEP Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Termál-Egészségipari Klaszter Kft. **	0			
Pharmapolis Klaszter Kft.	0,0	0,0	0,0	-
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.	0,0	0,0	0,0	-
A.K.S.D. Kft.	0,0	0,0	0,0	-
P.M.R. Kft.	0,0	0,0	0,0	-
A.K.S.D. Románia S.R.L.	0,0	0,0	0,0	-
"NYÍR-FLOP" Kft.	0,0	0,0	0,0	-
Déli Ipari Park Kft. ***	0,0			
Debreceni Energetikai Centrum Kft. ****	0,0			
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. *****	0,0			
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	0,0	0,0	0,0	-
Debreceni Hulladék Kft. *****	0,0			

* DV Parking Kft. 100% -os részesedésének értéke 2015.01.01.-én került be a könyveinkbe

** Termál-Egészségipari Klaszter Kft. 2015.09.17.-én végelszámolás útján, jogutód nélkül megszűnt

*** Déli Ipari Park Kft. 2015.04.07.-én végelszámolás útján, jogutód nélkül megszűnt

**** Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014.11.11.-én beolvadt a Cívisház Zrt.-be

***** Debreceni Energia Centrum Kft.- 2014.06.27.-én értékesítette a DKV Zrt.

***** Debreceni Hulladék Kft.-t 2014.12.04.-én értékesítette a DV Zrt. a DMJV Önk-nak

9b. számú tábla

Cíviss Ház Zrt.
Támogatások az eredménykimutatásban
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2014. év						2015. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	"HR fejlesztés a Cíviss Ház Zrt.-nél" című TAMOP-2.1.3.C-12/1-2012-0135 kódszámú pályázatra kapott vissza nem térítendő támogatás			16 680			16 680			50			50
2	Debreceni rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvasása után a Főnix Csarnok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értécsökkenéssel arányos részének halasztott bevételeként fel nem oldott része			71 952			71 952			71 952			71 952
3	DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	1 625					1 625	1 624					1 624
4	Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása			5 356			5 356			4 765			4 765
5	Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvasásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	729	3 515	54			4 298	5 431	26 184	400			32 015
6	Panelprogram támogatás (kiválasztott beolvasással)			0			0			7			7
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
	Összesen	2 354	3 515	94 042	0	0	99 911	7 055	26 184	77 174	0	0	110 413

9b. számú tábla

Cívis Ház Zrt.
Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2014. év						2015. 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			16 730			16 730
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	16 730	0	0	16 730

Civis Ház Zrt.
Anyagjellegű ráfordítások
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2014. év	2015. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	62 973	63 108	135	0%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 000	2 037	1 037	104%
Üzemanyag felhasználás	3 877	4 098	221	6%
Energiaköltségek	17 865	23 364	5 499	31%
Munkaruha, védőruha	75	298	223	297%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	2 607	1 916	-691	-27%
Számítástechnikai kellékanyag	220	103	-117	-53%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	37 329	31 292	-6 037	-16%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	531 860	648 221	116 361	22%
Fuvarkölségek	1 799	1 878	79	4%
Utazás, kiküldetés költségei	5 491	5 359	-132	-2%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	5 491	5 356	-135	-2%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	0	3	3	-
Karbantartás, javítás költségei	30 031	45 187	15 156	50%
Gépjármű javítás, karbantartás	2 003	3 904	1 901	95%
Informatikai javítás, karbantartás	106	0	-106	-100%
Egyéb karbantartás, javítás	27 922	41 283	13 361	48%
Posta költségek	17 240	16 190	-1 050	-6%
Távközlés költségei	3 136	3 083	-53	-2%
Vezetékes telefon	387	393	6	2%
Mobil telefon	969	926	-43	-4%
Egyéb távközlési költség	1 780	1 764	-16	-1%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	262 869	266 549	3 680	1%
Közös ktg.	231 147	229 519	-1 628	-1%
Költöztetés	0	0	0	-
Távfűtés	31 558	36 810	5 252	17%
Egyéb	164	220	56	34%
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	4 095	21 672	17 577	429%
Ingatlanok bérleti díja	2 287	1 748	-539	-24%
Járművek bérleti díja	51	843	792	1553%
Egyéb bérleti díjak	1 757	19 081	17 324	986%
Könyvviteli szolgáltatás díja	457	509	52	11%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	1 550	1 550	0	0%
Ügyvédi díjak	20 876	23 402	2 526	12%
Közjegyzői díjak	538	2 379	1 841	342%
Vagyonvédelem	9 249	11 861	2 612	28%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	34 247	36 286	2 039	6%
Minőségvizsgálati díjak	254	134	-120	-47%
Egyéb szakértői díjak	8 758	14 792	6 034	69%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	5942,0	46831,0	40889,0	688%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0,0	0,0	0,0	-
Oktatás, továbbképzés	7232,0	603,0	-6629,0	-92%
Szociális ráfordítások	1,0	0,0	-1,0	-100%
Lakásbérleti díj	0,0	0,0	0,0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	118095,0	149956,0	31861,0	27%
Bérleti jog ellenérték	0,0	23595,0	23595,0	-
DV Zrt.	46152,0	46152,0	0,0	0%
Informatika	46986,0	44545,0	-2441,0	-5%
Kamarai díjak, Egyéb	24957,0	35664,0	10707,0	43%
	0,0	0,0	0,0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	33 710	35 147	1 437	4%
Bankköltségek	7 603	8 695	1 092	14%
Hatósági díjak, illetékek		11 565	11 565	-
Biztosítási díjak	5 842	6 050	208	4%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	2 854	8 837	5 983	210%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	125	162 190	162 065	#####
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	91 964	106 554	14 590	16%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	720 632	1 015 220	294 588	41%

Cívis Ház Zrt.
Egyéb ráfordítások
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2014. év	2015. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	104 365	99 258	-5 107	-5%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	0	41 409	41 409	-
<i>Követelések értékvesztése</i>	104 365	57 849	-46 516	-45%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	1 191	835	-356	-30%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	223	27 885	27 662	12404%
Leírt behajthatatlan követelések	6 108	7 032	924	15%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	0	0	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	10 878	6 855	-4 023	-37%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	877	0	-877	-100%
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	1 784	8 569	6 785	380%
Céltartalék képzés	417	1 257	840	201%
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb	6 098	6 501	403	7%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb	94 246	93 196	-1 050	-1%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	26 795	32 688	5 893	22%
VII. Egyéb ráfordítások	252 982	284 076	31 094	12%

Cíviss Ház Zrt.
Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2014. év	2015.
Adózás előtti eredmény (±)	131 139	208
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg	158 314	
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	196 581	274
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékvesztése		
Fejlesztésre visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés		11
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.		
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, Kiegyenlítés átruház., kiegyenlítés a bevétel	24 920	66
Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés		
Adóalapot növelő bírságok, jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevételek		
Kutatás, kísérlet fejlesztés közvetlen költségei - csökkentve az erre kapott támogatással		
Műemlék értékét növelő felújítás költsége		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel vagy ASTÉ növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés		
Megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt		
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszk., nyújtott szolg. meghatározott összege		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődtnél az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódtnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím	655	
Adóalapot csökkentő tételek összesen	380 470	352
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre	417	1
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	225 121	324
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő sporttámogatás is!)	32 949	35
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenzési pótlék nem)	8	
Ellenőrzött külföldi társaságban fennálló részesedésre jutó fel nem vett nyereség		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	104 365	57
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre	165	
Saját tőke háromszorosát meghaladó kötelezettség arányos kamatráfordítása		
Termőföldből átmínősített ingatlan tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese		
Termőföldből átmínősített 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 bevétel- ill. ASTÉ csökkenés		
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivezetésekor elszám. adóalap csökkentésből a megszerzett rész. értékének csökkenése		
Tartós adományozás elszámolt többlet kedvezménye (vagy annak kétszerese), ha a szerződésben vállaltak nem teljesülnek		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt	77 508	214
Jogelődtnél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódtnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	440 533	633
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	191 202	488
Társasági adó (számított)	19 120	48
Adókedvezmények	13 200	34
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	5 920	14
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	125 219	193

Cívis Ház Zrt.
Cash-flow kimutatás
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Sor-szám	Megnevezés	Előző év 2014	Tárgyév 2015
	I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	42 915	194 886
1	Adózás előtti eredmény (16. Kapott osztalék, 21. Véglegesen kapott ± pénzeszköz, 26. Véglegesen átadott pénzeszköz nélkül) és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	-782 382	225 337
2	+ Elszámolt amortizáció	213 365	275 987
3	± Elszámolt értékvesztés és visszairás, valamint hiányzó, selejtezett immat. jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értéke	80 322	67 244
4	± Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	417	1 257
5	± Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-45 757	-3 464
6	± Szállítói kötelezettség változása	-5 547	36 960
7	± Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-176 370	176 045
8	± Passzív időbeli elhatárolások változása	642 694	-110 379
9	± Vevőkövetelés változása	-40 395	40 543
10	± Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	267 631	-307 953
11	± Aktív időbeli elhatárolások változása	20 075	1 522
12	- Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-5 920	-14 666
13	- Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-125 218	-193 547
	II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-1 140 013	-41 648
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-1 196 648	-63 128
15	+ Befektetett eszközök eladása	56 635	10 319
16	+ Kapott osztalék, részesedés	0	11 161
	III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	1 023 259	-151 366
17	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	
18	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele	0	
19	+ Hitel és kölcsön felvétele	733 488	-106 014
20	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése	5	
21	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	811 981	1 516 969
22	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	
23	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	
24	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	106 014	-415 169
25	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-684 206	-1 033 750
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-9 930	-134 340
27	± Alapítókka szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változás	65 907	20 938
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	-73 839	1 872

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

		2014			2015		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{9\,046\,124}{14\,164\,509} \times 100\%$	=	63,86%	$\frac{9\,928\,784}{16\,324\,092} \times 100\%$	=	60,82%

A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. beolvadásos kiválása miatt a Tárgyi eszközök 9,8%-kal nőttek. Az összes Eszköz értéke (a mérlegfőösszeg) 15,2%-kal nőtt. A Tárgyi eszközök értéke a beolvadás miatt kisebb mértékben (+9,8%) nőtt az összes eszközhöz (+15,2%) viszonyítva. Emiatt az eszközigenyességi mutató 3,04%-ponttal csökkent.

Befektetett eszközök aránya

		2014			2015		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{12\,303\,434}{14\,164\,509} \times 100\%$	=	86,86%	$\frac{14\,221\,092}{16\,324\,092} \times 100\%$	=	87,12%

A beolvadásos kiválás és a belső cash-pool állomány miatt a Befektetett eszközök értéke 15,6%-kal nőtt, míg a mérlegfőösszeg növekedése ettől kisebb mértékű 15,2%-os volt. A két hatás eredménye a mutató 0,26%-pontos növekedése.

Forgó eszközök aránya

		2014			2015		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{1\,834\,154}{14\,164\,509} \times 100\%$	=	12,95%	$\frac{2\,077\,601}{16\,324\,092} \times 100\%$	=	12,73%

A Forgóeszközök értéke alapvetően a beolvadásos kiválással átkerült kapcsolt vállalattal szembeni vevőkövetelés növekedése miatt nőtt 13,3%-kal. A mérlegfőösszeg viszont 15,2%-kal nőtt. A két hatás miatt a forgóeszköz arány 0,22%-ponttal csökkent.

Saját tőke jegyzett tőke arány

		2014			2015		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{3\,065\,387}{2\,553\,203} \times 100\%$	=	120,06%	$\frac{5\,621\,332}{2\,553\,203} \times 100\%$	=	220,17%

A beolvadásos kiválással jelentkező -1 039 978 e Ft eredménytartalék csökkenés ill. 1 515 968 e Ft tőketartalék növekedés miatt a Saját tőke 83,4%-kal nőtt, a Jegyzett tőke nem változott, így a mutató értékében 100,11%-pont a változás.

Kötelezettségek aránya

		2014			2015		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{7\,212\,166}{3\,065\,387} \times 100\%$	=	235,28%	$\frac{6\,924\,926}{5\,621\,332} \times 100\%$	=	123,19%

A Kötelezettségek 4%-os csökkenése mellett a Saját tőke 83,4%-kal nőtt, amely a mutató 112,03%-pontos csökkenését okozta.

Kötelezettségek részaránya

		2014			2015		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{7\,212\,166}{14\,164\,509} \times 100\%$	=	50,92%	$\frac{6\,924\,926}{16\,324\,092} \times 100\%$	=	42,42%

A Kötelezettségek 3,9%-kal csökkentek, a mérlegfőösszeg 15,2%-kal nőtt. A mutató így 8,5%-pontos csökkenést jelez.

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

		2014		2015		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{782\,111}{3\,065\,387} \times 100\% = 25,51\%$		$\frac{508\,692}{5\,621\,332} \times 100\% = 9,05\%$		

A rövid lejáratú kötelezettségek 35%-kal csökkentek, saját tőke 83,4%-kal nőtt. A két hatás együttesen eredményezte a mutató 16,46%-pontos csökkenését.

Tőkeerősség

		2014		2015		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{3\,065\,387}{14\,164\,509} \times 100\% = 21,64\%$		$\frac{5\,621\,332}{16\,324\,092} \times 100\% = 34,44\%$		

A saját tőke 83,4%-kal nőtt, a mérlegfőösszeg 15,2%-kal nőtt. A két hatás miatt nőtt 12,80%-ponttal a tőkeerősség.

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

		2014		2015		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$		$\frac{131\,139}{2\,201\,983} \times 100\% = 5,96\%$		$\frac{208\,213}{2\,438\,172} \times 100\% = 8,54\%$		

Az adózás előtti eredmény 58,8%-kal nőtt. Az összes bevétel 10,7%-kal nőtt. Tárgyévben 100 Ft összbevétel 8,54 Ft pozitív adózatlan eredményt termelt; 2,58 Ft-tal többet előző évhez viszonyítva.

Eszközarányos jövedelmezőség

		2014		2015		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{131\,139}{14\,164\,509} \times 100\% = 0,93\%$		$\frac{208\,213}{16\,324\,092} \times 100\% = 1,28\%$		

A bevételarányos jövedelmezőségi mutatóhoz hasonlóan az eszközarányos jövedelmezőség is nőtt 0,35%-ponttal.

Tőkearányos jövedelmezőség

		2014		2015		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{131\,139}{3\,065\,387} \times 100\% = 4,28\%$		$\frac{208\,213}{5\,621\,332} \times 100\% = 3,70\%$		

Az adózatlan eredmény 58,8%-os növekedett, a Saját tőke ettől nagyobb mértékben: 84,3%-kal. A két hatás miatt a tőkearányos jövedelmezőség 0,58%-ponttal csökkentette.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

		2014		2015		
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$		$\frac{9\,020\,961}{11\,561\,993} \times 100\% = 78,02\%$		$\frac{9\,904\,592}{12\,698\,982} \times 100\% = 78,00\%$		

A tárgyi eszközök használhatósága nem változott előző évhez viszonyítva.

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2014-2015. év

Adatok: e Ft

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

		2014			2015		
	$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{1\,834\,154}{782\,111} \times 100\%$	=	234,51%	$\frac{2\,077\,601}{508\,692} \times 100\%$	=	408,42%

A Forgóeszközök értéke nőtt 13,3%-kal. A rövid lejáratú kötelezettségek csökkentek 35%-kal. Emiatt a mutató értéke javult 173,91%-ponttal.

Likviditási gyorsráta

		2014			2015		
	$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{509\,879}{782\,111} \times 100\%$	=	65,19%	$\frac{757\,330}{508\,692} \times 100\%$	=	148,88%

A készletek figyelmen kívül hagyása mellett a gyorsráta is a pénzügyi helyzetjavulását szemlélteti. Meg kell viszont jegyezni, hogy a cash-pool rendszer miatt ezek a klasszikus mutatók nem teljesen alkalmasak társaságunk pénzügyi helyzetének elemzésére. 2015. december 31-én a Cívis Ház Zrt. cash-pool és egyéb likvidállománya 4,3 mrd Ft volt. Ennek az összegnek 99%-a a Befektetett pénzügyi eszközök között került kimutatásra, 1%-a a Forgóeszközök/Követelések között.

Cívis Ház Zrt.
Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2015. év

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