

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

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016.12.31.

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

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése

Cívis Ház Zrt.

A vállalkozás címe

4024 Debrecen Iparkamara u. 2.

2016. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2017. április 25.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2016.12.31.
a	b	c	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	14 221 092	0	9 404 426
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. ... 9.)	2 500	0	581
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	757		189
06.	4. Szellemi termékek	1 743		392
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. ... 17.)	9 928 784	0	9 334 624
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 875 826		9 244 472
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 390		110
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	27 376		33 743
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	24 192		56 299
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. ... 28.)	4 289 808	0	69 221
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200		13 200
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	4 270 036		49 314
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 500		1 500
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	5. Egyéb tartós részesedés	1 100		1 100
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	3 972		4 107
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29.	B. FORGÓESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53.)	2 077 601	0	1 944 141
30.	I. KÉSZLETEK (31. ... 36.)	1 320 271	0	1 257 197
31.	1. Anyagok	163		119
32.	2. Befejezettlen termelés és félkész termékek	10 072		17 145
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek	5 742		6 454
35.	5. Áruk	1 304 294		1 233 479
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. ... 45.)	749 483	0	681 044
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	254 778		294 176
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	394 299		281 881
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	4 007		5 617
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			1 701
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	96 399		97 669
44.	7. Követelések értékelési különbözete			
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPIROK (47. ... 52.)	0	0	0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	3. Egyéb részesedés			
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.+55.)	7 847	0	5 900
54.	1. Pénztár, csekkek	369		548
55.	2. Bankbetétek	7 478		5 352
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. ... 59.)	25 399	0	11 096
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	24 447		10 058
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	952		1 038
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	16 324 092	0	11 359 663

Debrecen, 2017. április 25.

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: 2016.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2016.12.31.
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	5 814 879	0	5 283 143
62.	I. JEGYZETT TŐKE	2 553 203		2 553 203
63.	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	2 818 129		1 880 647
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK			-2 336
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	250 000		252 336
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	193 547		599 293
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73. ... 75.)	1 674	0	0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	1 674		0
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	3. Egyéb céltartalék			
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92.)	6 731 379	0	2 432 762
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78. ... 81.)	0	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással			
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83. ... 91.)	6 416 234	0	2 041 867
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	6 148 798		1 169 070
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			580 846
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	267 436		291 951
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	315 145	0	390 895
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	<i>Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek			140 662
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	463		3 424
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	66 523		43 897
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	62 837		44 498
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással			
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	185 322		158 414
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	3 776 160	0	3 643 758
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 517		1 865
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	89 004		39 512
108.	3. Halasztott bevételek	3 685 639		3 602 381
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	16 324 092	0	11 359 663

Debrecen, 2017. április 25.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2016.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 106 323		2 069 020
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	2 106 323	0	2 069 020
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-8 567		7 785
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	13 368		8 889
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	4 801	0	16 674
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	201 190		230 131
	Ebből : visszaírt értékvesztés	32 014		40 157
05.	Anyagköltség	63 108		57 625
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	648 221		640 202
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	35 147		25 010
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	162 190		33 108
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	106 554		179 123
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	1 015 220	0	935 068
10.	Béreköltség	194 173		215 307
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	44 089		46 184
12.	Bérfárulások	63 550		68 749
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	301 812	0	330 240
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	275 987		269 888
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	452 067		274 854
	Ebből: értékvesztés	99 258		46 862
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	267 228	0	505 775
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	11 161		59 613
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	10 543		58 864
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	53 904		128
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	53 904		128
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	12 605		42 279
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	12 562		42 225
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	48 188		111 140
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	125 858	0	213 160
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	183 618		104 563
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	2 702		2 428
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 255		1 108
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	184 873	0	105 671
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-59 015	0	107 489
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	208 213	0	613 264
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	14 666		13 971
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	193 547	0	599 293

Debrecen, 2017. április 25.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(forgalmi költség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2016.12.31.
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 : visszairt értékesítés			
VI.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK			
	Ebből: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (±III.-IV.+V.-VI.)	0	0	0
09.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
10.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
11.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	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.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
16.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
17.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
18.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (+14.+15.+16.+17.+18.)	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VII.-VIII.)	0	0	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	0	0	0
IX.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG			
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-IX.)	0	0	0

Debrecen, 2017. április 25.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

**Cívis Ház Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

2016. 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	8
1.2. A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek összetétele	9
1.3. A számviteli politika fő vonásai	10
1.3.1. A befektetett eszközök	13
1.3.2. Forgóeszközök értékelése:	17
1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások	17
1.3.4. Értékvesztés elszámolása:	19
1.3.5. Saját tőke	23
1.3.6. Céltartalék képzés	23
1.3.7. Kötelezettségek értékelése	24
1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások	25
1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek.....	27
1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek	30
1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	31
1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések.....	32
2. Tájékoztató rész.....	33
2.1. A társaság anyavállalata	33
2.2. A társaság leányvállalatai.....	33
2.3. A társaság közös vezetésű vállalatai	33
2.4. A társaság jelentős tulajdoni részesedési vállalkozásai.....	34
2.5. A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai.....	34
2.6. A társaság kapcsolt vállalkozásai	35
2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései	37
2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	37
2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások.....	38
3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	39
3.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	39
3.1.1. Eszközök: 11 359 663 e Ft	39
3.1.3. Források: 11 359 663 e Ft	48
3.2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	54
3.2.1. Üzemi (üzleti) eredmény	54
3.2.2. Pénzügyi műveletek eredménye.....	56
3.2.3. A nettó módon elszámolt tételek bemutatása	58
3.2.4. Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások.....	58
3.2.5. Támogatások	58
3.2.6. A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	58
3.2.7. Ellenőrzés	59
3.2.8. Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok	59
3.2.9. Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek	59
4 Cash-Flow kimutatás.....	60
5 Mutatók.....	60
6 A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési tevékenysége	61

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 (megbízás időtartama: 2015. január 01.- 2019. december 31.)
Tagok: Balázs Ákos (megbízás időtartama: 2015. január 21.- 2016. február 12.)
Dr. Papp Csaba (megbízás időtartama: 2016. február 13.- 2019. december 31.)
Jenei Imre (megbízás időtartama: 2015. január 01.- 2019. december 31.)
Dr. Ary Petronella (megbízás időtartama: 2015. január 01.- 2019. december 31.)
Dr. Kiss Gergely Gábor (megbízás időtartama: 2015. január 01.- 2019. december 31.)
Dr. Pankotai László (megbízás időtartama: 2015. január 01.- 2019. december 31.)

Az alapító Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága 419/2014.(12.16.), 18/2015. (01.21) és 27/2016. (02.12.) számú határozataival döntött a Felügyelő Bizottság tagjainak megválasztásáról.

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: Balogné Tasi Judit
Lakcíme: 4031 Debrecen, Ohat u. 14.
Kamarai száma: 002587

Könyvviteli feladatok irányításáért felelős:

Neve: Erdei Edit
Címe: 4028 Debrecen, Kút u. 7.
Kamarai száma: 006144

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. (Désztól Rt.) DMJV Közgyűlésének döntése alapján egyesült. Az egyesülés során a beolvadó társaság a Désztól 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 Debreceni 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.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft. a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján.

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:

Törvények

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény

A 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről

A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

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

Kormányrendeletek

A 312/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és

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

Önkormányzati rendeletek

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

ellenőrzésekről valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról

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 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

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

A 64/2012 (XII.13.) Kr. rendelet Debrecen Megyei Jogú Város településképi védelméről

A14/2016 (IV.28.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről

Határozatok

Az értékesítésre kijelölt bérlakásokról szóló 210/2007. (IX.27), 175/2010. (VII.8.), 160/2011. (VI.30.), 156/2012 (VI.28.); 219/2012 (X.25.); 72/2013. (IV.25.); 18/2014. (II.13.); 229/2015. (XI.19.); 129/2016. (VI.22) számú önkormányzati határozatok

A 86/2010. (IV.27.); 34/2011. (III.9.); 130/2013. (VIII.12.); 147/2015. (IX.23.) Tulajdonosi Bizottsági határozatok.

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.

A helyiségbérbeadás területén egyre erősödő piaci szegmenst jelent az irodaházak, irodák bérbeadása. Mind a kis alapterületű, mind az egybefüggő nagy alapterületű irodákra kereslet mutatkozik. Általános élénkülés a bérbeadási területen továbbra is tapasztalható.

Egyre nagyobb igény mutatkozik lakásbérletekre. A lakások bérbeadására történő pályáztatásokon a meghirdetett lakásokra pályázottak száma általában többszörös.

A városfejlesztési és egyéb ingatlanhasznosítási tevékenység DMJV Önkormányzatával együttműködve folyamatos. Az önkormányzati TOP programok miatt az ingatlanhasznosítás területén élénkülés tapasztalható (Déli Gazdasági Övezet infrastruktúrájának tervezése, nyugati tehermentesítő út melletti telkek felvásárlása, a területek tervezése, bontása fejlesztése, új városközponti ingatlanfejlesztések koncepciójának kidolgozása).

A debreceni reptér fejlesztésében aktívan közreműködik társaságunk a Reptér Eszközkezelő Kft. jogutódjaként.

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 törzsrészvényből 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>	Sztv. 1.sz. melléklete szerinti „A” változat
<i>Eredménykimutatás:</i>	Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással készített Eredménykimutatás
<i>Mérleg fordulónapja:</i>	december 31.
<i>Mérlegkészítés időpontja:</i>	február 28. a részesedések értékelésének kivételével: A részesedések értékelésének alapinformációit a részesedéssel érintett társaságok tárgyévi beszámolóinak adatai biztosítják. Ennek megfelelően a részesedések értékelése több lépcsőben 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 kell a könyvekben rögzíteni, illetve kimutatni.

A beérkező és kimenő számlák vevő-szállító főkönyvre való könyvelésének a számlán szereplő Ptk. szerinti teljesítés időpontjának megfelelő időszakban kell megtörténnie évközből és a beszámoló készítés időszakában is (áthúzódó hatású számlák). A kimenő számlákon a Ptk. szerinti teljesítési időpontot is külön fel kell tüntetni.

Abban az esetben, ha a számla több szolgáltatási, ebből következően több teljesítési időpontot is tartalmaz, akkor a számlán szereplő végső szolgáltatási időpontot kell a PTK szerinti teljesítési időpontként figyelembe venni. Abban az esetben, ha a számlán többféle szolgáltatás kerül kiszámlázásra, eltérő teljesítési időpont feltüntetéssel, akkor a főszolgáltatás végső időpontját kell a PTK szerinti teljesítési időpontként figyelembe venni a vevő-szállító főkönyvre való könyvelés során.

Az egyéb gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a gazdasági művelet, esemény megtörténte után, de legalább havonta, a tárgyhónapot követő hónap 20-áig (ha az nem munkanap, akkor a 20-át követő első munkanapig) kell a könyvekben rögzíteni és az ezzel kapcsolatos számviteli, illetve egyéb jellegű elszámolásokat elvégezni.

Az eszköz bekerülési értéke:

A társaság a számviteli törvényben előírt értékelést alkalmazza: az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege. A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárát, 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 időszakára nem lehet Cash-pool kamatot számítani.

Ha egy beruházáshoz olyan utólagos finanszírozású külső forrást kap a tagvállalat, amelynél a külső forrást elszámoláshoz kötik, a beruházás teljes összegére beruházási alszámlát kell elkülöníteni.

- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) – biztosítási díj;
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett- devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyam különbözete (függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség, vagy veszteség);
- a beruházás tervezés, a beruházás előkészítés, a beruházás lebonyolítás, az új technológia elsajátítás (a betanítás) díjai, közvetlen költségei.
- földgáz, villamos energia, ivóvíz beszerzése esetén a földgáz egyetemes szolgáltató, a földgázkereskedő, a villamosenergia egyetemes szolgáltató, a villamosenergia-kereskedő, az ivóvíz-szolgáltató által a földgáz, a villamos energia, az ivóvíz végfelhasználónak (fogyasztónak) történő értékesítésről kiállított számlában szereplő, külön jogszabály szerint kötelezően felszámított díjak, tételek.
- A bekerülési érték részét képezi az eszköz beszerzéséhez szorosan kapcsolódó:
 - illeték [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 alkalmazta a tárgyévben.

Az immateriális javaknak, a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értékét azokra az évekre kell felosztani, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogják (az értékcsökkenés elszámolása).

A hasznos élettartam az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a társaság időarányosan az eredmény terhére elszámolja: az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a társaság a várható fizikai elhasználódás (műszakok száma, tevékenységre jellemző körülmények, az eszköz fizikai jellemzői), erkölcsi avulás (technológiai változások, termékek iránti kereslet), az eszköz használatával kapcsolatos jogi és egyéb korlátozó tényezők figyelembe vételével várhatóan használni fogja.

A maradványérték a rendeltetésszerű használatbavétel, az üzembehelyezés időpontjában – a rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettartam függvényében – az eszköz meghatározott, a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható értéke. Az eszközök értékcsökkenési leírásának megtervezésekor megállapítandó maradványérték akkor lehet nulla, ha annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős. Nem jelentős a maradványérték, ha összege:

az 500 E Ft-ot nem haladja meg

vagy

ha az 500 E Ft-ot meghaladja, de nem éri el a beszerzési érték 10%-át.

Az értékcsökkenés elszámolása bruttó értékre vetítve, lineáris, napi elszámolási módon az eszköz várható használati idejére történik az aktiválás napjától a használatból történő kivonás napjáig. A leírást az aktiválás napjával, vagy az aktiválást napját követő nappal kezdődően a teljes leíródás napjával, vagy, ha az korábbi, akkor a használatból történő kivonás napjával bezárólag kell megtenni. Az elszámolás kezdő napjának meghatározásakor a társaság által használt könyvviteli program lehetőségéhez kell igazodni. A beruházások aktiválása időpontjának meghatározása során azt az alapelvet kell követni, hogy abban az időpontban kell aktiválni a beruházásokat, amikor azokat ténylegesen használatba veszik. A beruházások aktiválási/használatba vételi időpontja nem lehet korábbi, mint az utolsó szakhatósági engedély megszerzésének időpontja. Az építési jellegű beruházások esetén ez az időpont megelőzheti az építési hatóság használatba vételi engedélye megszerzésének időpontját.

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

Az immateriális javak értékelése, használati idejük:

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

(Az alapítás-átszervezés ráfordításait a tagvállalat egyedi döntése szerint aktiválhatja).

A tárgyi eszközök értékelése, használati idejük:

- 50.000 Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: használatbavételkor egy összegben
- 50.000-200.000 Ft közötti egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: 2 év

Éves leírási kulcsok a várható használati időnek megfelelően:

(azoknál az eszközöknél, amelyek több csoportba is besorolhatóak, a magasabb leírási kulcsot kell alkalmazni)

- **Épületek:**

Hosszú élettartamú szerkezetből:	2%
Közepes élettartamú szerkezetből:	3%
Rövid élettartamú szerkezetből:	6%
Szálláshely szolgáltatás, vendéglátási célra hasznosított hosszú, vagy közepes élettartamú szerkezetből:	3%
Minden bérbe adott épület a szerkezet élettartamának megfelelő általános kulccsal.	

(Az épületgépészet körébe tartozó, továbbá az épületbe beépített technológiai gépek és berendezések, az ezeket kiszolgáló vezetékek leírását az épülettől függetlenül, a gépeknél, illetve vezetékeknél megadott használati időre kell megállapítani.)

- **Építmények:**

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 2016. évben nem történt.

Amennyiben a társaság bizonyos tárgyi eszközöket, immateriális javakat egy meghatározott időtartamú bérleti szerződés teljesítéséhez szerez be, akkor az eszközöket a szerződés időtartama alatt kell leírni.

Koncessziós jog, illetve vagyonkezelői jog térítés ellenében történő megszerzése esetén, a jogok leírási kulcsát a koncessziós, illetve, vagyonkezelői szerződések időtartama alapján kell meghatározni.

Olyan átalakulás, egyesülés, szétválás esetén, amelynek következtében az immateriális javak és a tárgyi eszközök vagyonmérleg szerinti nettó értéke képezi az átalakult, egyesült, szétvált társaság eszközeinek nyitó bruttó értékét (pl: kiválás), abban az esetben az értékcsökkenési leírási kulcsokat úgy kell megváltoztatni, hogy az átalakulás, egyesülés, szétválás előtt meghatározott leírási időszak (élettartam) ne változzon.

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

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

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

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

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

Amennyiben a leírások miatt az eszközök könyvszerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni, - a megbízható és valós összkép érdekében – az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe vételével meghatározott nettó értékére az egyéb bevételekkel szemben vissza kell értékelni (visszaírás).

Ha az üzleti év mérleg-fordulónapján az egyedi eszköz piaci értéke jelentősen meghaladja a könyvszerinti értékét, immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe vételével meghatározott nettó értékét, akkor a különbözet összegével csökkenteni kell az elszámolt terven felüli értékcsökkenés összegét és az egyéb bevételekkel szemben növelni kell az adott eszköz könyvszerinti értékét. A különbözettel a könyvszerinti értéket az adott eszköz nyilvántartásba vételekor számításba vett értékéig, immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe vételével meghatározott nettó értékig – kell növelni (visszaírás összege). A visszaírás összege nem lehet több, mint a korábban terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg.

1.3.2. Forgóeszközök értékelése:

Vásárolt készleteket esetében év közben értékben és mennyiségben vezetett készletanalitika mellett tényleges beszerzési áron FIFO módszerrel kell a készletértéket meghatározni.

Ha a számla vagy más bizonylat a raktárba történő beszállításig nem érkezik meg, akkor a rendelkezésre álló adatok alapján kell állományba venni. Később, amikor a számla megérkezik, a különbözetet minősíteni kell. Ha jelentős, az a beszerzési árat módosítja; ha nem, akkor egyéb bevételeként vagy ráfordításként számolandó el. Jelentős a különbözet, ha összege eléri az eredetileg elszámolt bekerülési érték 10%-át, de legalább 100 E Ft-ot.

Saját termelésű készleteknél év közben történik a készletre vétel utókalkulált tényleges közvetlen önköltségen.

A **követeléseket** a vevőkkel, adósokkal egyeztetve számlázott illetve folyósított értékben mutatjuk be.

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

A **pénzeszközöket** bankszámlakivonattal egyezően illetve a pénztárt megszámlálással értékeljük.

A valutapénztárba bekerülő valutakészletet, a devizaszámlára kerülő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni, kivéve a forintért vásárolt valutát, devizát, amelyet a fizetett összegben kell felvenni, és amelynél a ténylegesen fizetett forint alapján kell a nyilvántartásba vételi árfolyamot megállapítani.

1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolásként kell a mérlegben kimutatni az üzleti év mérlegének fordulónapja előtt felmerült, elszámolt olyan összegeket, amelyek költségként, ráfordításként (ide értve a halasztott ráfordításokat is) csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el, valamint az olyan járó árbevétel, kamat- és egyéb bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el, továbbá ha a kötelezettség visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél a fizetendő kamatként elszámolt különbözetből a tárgyévet követő üzleti év(ek)et terhelő összeget.

Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a (kamatbevételekkel szemben elszámolt) névérték alatt kibocsátott, a névérték alatt vásárolt diszkont – hitelviszonyt megtestesítő, befektetett vagy forgóeszközként kimutatott – értékpapírok névértéke és kibocsátási értéke (vételára) közötti különbséget adott üzleti évre, időarányosan járó összegét mindaddig, amíg ezen értékpapírokat nem értékesítik, nem váltják be, a könyvekből nem vezetik ki.

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

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

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

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként kell kimutatni az ellentételezés nélküli tartozásátvállalás során – a tartozásátvállalás beszámolási időszakában – a véglegesen átvállalt és pénzügyileg nem rendezett kötelezettség egyéb ráfordításként el nem számolt szerződés szerinti összegét. Az elhatárolást az átvállalt kötelezettségnek a szerződés szerinti pénzügyi rendezésekor, a teljesítésnek megfelelően kell az egyéb ráfordításokkal szemben megszüntetni.

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.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként ki kell mutatni a jogszabályi rendelkezés alapján az üzemeltetőnek térítés nélkül, véglegesen átadott eszköz (beruházás) nyilvántartás szerinti értékét. A térítés nélkül átadott eszköz (beruházás) időbelileg elhatárolt nyilvántartás szerinti értékét a jelen számviteli politikában az átadott eszköztípusra megadott mortizációs kulccsal lineárisan számolva kell az egyéb ráfordításokkal szemben megszüntetni.

1.3.4. Értékvesztés elszámolása:

A mérlegben kimutatott eredmény meghatározásakor, a mérlegtételek körültekintően elvégzett értékelése során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérleg fordulónapján meglévő eszközöket érinti, a mérlegkészítés napjáig ismertté vált.

Amennyiben a leírások miatt az eszközök könyvszerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni, – a megbízható és valós összkép érdekében – az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, az egyéb bevételekkel szemben vissza kell 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 értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszaírását devizában (bejegyző cégbíróság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási devizaárfolyamon kell azt forintra átszámítva könyvelni. A devizás részesedések mérlegfordulónapi értékelését az értékvesztés elszámolását követően kell végrehajtani.

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

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

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

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

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

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

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

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

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, adósokkénti 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.

A vállalkozás az adózás előtti eredménye terhére, saját elhatározásából azokra a jövőbeni bizonyos, de összegükben még nem ismert jövőbeni költségekre (pl. átszervezési költségekre, elmaradt fenntartási és karbantartási költségekre, nyugdíjazások miatti dolgozói kifizetésekre) képezhet céltartalékot, amelyek bekövetkezése, **felmerülése a következő évben várható**. A szokásos üzleti tevékenység rendszeresen és folyamatosan felmerülő költségeire céltartalék nem képezhető.

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

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

1.3.7. Kötelezettségek értékelése

- Az áruszállításból és szolgáltatásból eredő kötelezettségeket december 31-ei folyószámla egyeztetéssel, számlázott értékben,
- Pénzüntézetit hitelt kivonattal egyezően,
- Költségvetési befizetési és társadalombiztosítási kötelezettségek a bevéllások és a folyószámla egyeztetések alapján egyező összeggel,
- Egyéb kötelezettségek könyvszerinti értéken.

1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

E mérleg soron kell elkülönítetten kimutatni:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettségként ki nem mutatott prémiumot, teljesítménybért, jutalmat, azok járulékát.
- a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, vagy elszámolt, egyéb bevételként könyvelt támogatás összegéből az üzleti évben költséggel, ráfordítással nem ellentételezett összeget (az elhatárolást a költségek, ráfordítások tényleges felmerülésekor, illetve a támogatási szerződésben, megállapodásban foglaltak teljesülésekor kell megszüntetni)
- a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaival szemben a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték felett vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és névértéke közötti – veszteségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. (az így elhatárolt összeget ezen értékpapírok értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetésük esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapírok könyvszerinti értéke a névérték összege alá csökken)
- A passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként kell kimutatni az egyéb bevételként, vagy a pénzügyi műveletek bevételeként elszámolt:
 - fejlesztési célra – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, pénzügyileg rendezett támogatás véglegesen átvett pénzeszköz összegét,
 - elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettség összegét, amennyiben az a kötelezettség terhére beszerzett eszközökhöz kapcsolódik (legfeljebb a kapcsolódó eszközök nyilvántartás szerinti értékében),
 - térítés nélkül (visszaadási kötelezettség nélkül) átvett eszközök, továbbá az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközök piaci - illetve jogszabály eltérő rendelkezése esetén a jogszabály szerinti - értékét, a vállalkozó valamely befektetett eszköze tartós használati, üzemeltetési, kezelési jogának átengedéseért kapott bevétel. 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 használatbavételkorai bekerülési értékhez képest, akkor a halasztott bevétel előző bekezdés szerinti megszüntetésekor a bekerülési érték növekményét figyelmen kívül kell hagyni. Amennyiben e mellett az eszköz hasznos élettartama is növekszik, akkor a halasztott bevétel előző bekezdés szerinti megszüntetésekor a hasznos élettartam növekedését is figyelmen kívül kell hagyni.

A 2013. év előtt aktivált eszközökhöz kapcsolódó halasztott bevételek elszámolása a társaság által korábban alkalmazott módszer szerint történik.

- Az utólagosan (a tárgyi eszköz üzembe helyezését –aktiválását- követő időpontban) kapott fejlesztési támogatások elszámolásával kapcsolatos előírások

A tárgyévben megkapott (pénzügyileg rendezett) tárgyi eszközökhöz, immateriális javakhoz köthető fejlesztési támogatásokat nem lehetséges visszamenőlegesen elszámolni a tárgyévet megelőző évben (években) aktivált támogatott tárgyi eszközök esetében, ezért az elszámolás során az alábbiak figyelembe vételével kell eljárni:

- a támogatás összegét a tárgy évben a pénzügyi rendezés időpontjában el kell számolni az egyéb bevételek között, egyidejűleg a megkapott összeget el kell határolni a passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként.
- a tárgyév végén meg kell határozni a támogatással érintett eszköz (leltári egység) tárgyévi nyitó nettó értékét (előző évi záró, nyilvántartás szerinti nettó érték). Ehhez a nettó értékhez kell viszonyítani a támogatás összegét, amelynek eredményeként az az arányszám kerül meghatározásra, amellyel beszorozva az adott évben elszámolt értékcsökkenési leírás összegét megkapjuk a tárgyévben feloldandó elhatárolás összegét, azaz a könyvelendő egyéb bevétel összegét.
- az utólagosan, viszont több évet érintő részletekben megkapott támogatások esetében a főkönyvi elszámolás megegyezik az előbbi kettő francia bekezdésben foglaltakkal, azzal a kiegészítéssel, hogy a második francia bekezdés szerinti arányszámot minden egyes támogatásrészlet folyósítással érintett évben újra kell számolni.

1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek

A vállalatcsoport együttes likviditáskezelése Cash-pool rendszerben történik. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint adós és a tagvállalatok, mint készfizető kezesek, (a továbbiakban együtt: Cash-pool tagok), valamint a finanszírozó pénzintézet között létrejött folyószámla hitelszerződés éven túli lejáratú, és a lejáratot megelőzően, megegyezés alapján, meghosszabbítható. A Cash-pool rendszer működését szintén a vállalatcsoport és a szolgáltatást nyújtó pénzintézet között létrejött megállapodás szabályozza. A Cash-pool rendszerben igénybevett hitel rulirozó technikájú, de hosszú lejáratú is igénybe vehető. 2007. augusztus 10-én a vállalatcsoport a beruházási hiteleinek többségét megszüntette, a visszafizetés már ebből a Cash-pool rendszerből történt. A Cash-pool rendszerből egyszerre finanszírozható:

- a napi (éven belüli) likviditás,
- a korábbi beruházási hitelek visszafizetése,
- a Cash-pool tagok későbbiekben megvalósuló beruházásaiknak a saját forrásaik feletti része,
- és 1 éven túl finanszírozható még egyéb, nem beruházási ráfordítás is.

A finanszírozás a Cash-pool rendszerben előbb a pozitív számlaegyenlegű Cash-pool tagok által, majd e felett a számlavezető bank forrásából történhet.

Amennyiben a Társaság több Cash-pool rendszeren belüli bankszámlával rendelkezik és ezen bankszámlák egyenlegei eltérő előjelűek, a megbontás során ezek nem vonhatóak össze, jellegüknek megfelelően, bruttó módon kell kimutatni.

A Cash-pool követelések és kötelezettségek megbontása:

I. Negyedévi zárás

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

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

II. Év végi zárás

Az év végi zárásnál a negyedéves zárásnál leírtak elvégzése után kell a Hosszú lejáratú kötelezettségeknek és a Tartósan adott kölcsönnek megállapítani az 1 éven belül visszafizetésre kerülő részét. Ezt a Cash-pool tagi adatok összesítésével és az alábbi számításokkal a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. végzi el.

Cash-pool tagonként össze kell hasonlítani a Cash-pool tárgyév december 31-ei tényadatait a következő év likviditási tervének megfelelő adataival. (A következő évi Cash-pool tagi likviditási tervek összesítésével a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. állapítja meg, hogy az egyes Cash-pool tagoknak a Cash-pool kötelezettségéből vagy követeléséből mennyi a Cash-pool tagokkal és mennyi a Bankkal szembeni összeg.)

1. A belső Cash-pool kötelezettségek esetén a Cash-pool tagnál az 1 éven belüli összeg legalább a tárgyév december 31-én fennálló belső Cash-pool kötelezettségnek a következő évi likviditási terv év végi belső Cash-pool kötelezettségének összegét meghaladó része.
2. A belső Cash-pool követelések esetén a Cash-pool tagnál az 1 éven belüli összeg legalább a tárgyév december 31-én fennálló Cash-pool követelésnek a következő évi likviditási terv év végi belső Cash-pool követelés összegét meghaladó része.
3. Ezen kívül Cash-pool tagonként külön megvizsgálásra kerülnek egyéb szempontok is, amelyek indokolhatják a rövid lejáratú kötelezettségek illetve a követelések közé történő átsorolást. Ilyen szempont lehet, ha egy Cash-pool tagnak van pozitív és negatív egyenlegű Cash-pool számlája is, és valamelyikről egyértelműen megállapítható, hogy a következő évben lecsökken vagy megszűnik (például a negatív Cash-pool számla összevezetésre kerül a pozitív Cash-pool számlával vagy a pozitív Cash-pool számlát csak pl. pályázati elszámolások miatt tartják fenn és ez megszűnik a beruházások befejeztével).
4. Össze kell adni az 1. illetve 3. pont szerint megállapított belső Cash-pool kötelezettségek csökkenését, illetve össze kell adni a 2. illetve 3. pont szerint megállapított belső Cash-pool követelések csökkenését. Amennyiben a kötelezettségek csökkenése a nagyobb mértékű, a különbséget a követelésekre Cash-pool tagonként arányosan, a belső Cash-pool követelés arányában kell szétosztani. Amennyiben a követelések csökkenése a nagyobb mértékű, a különbséget a kötelezettségekre Cash-pool tagonként arányosan, a belső Cash-pool kötelezettség arányában kell szétosztani.
5. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén negatív (a vállalatcsoport folyószámla hitelt vesz igénybe), akkor az egyes Cash-pool tagok Bankkal szembeni Cash-pool kötelezettségéből annyi lesz az 1 éven belüli összeg, amennyivel az több, mint a következő évi likviditási terve szerinti Bankkal szembeni Cash-pool kötelezettsége. (Ha nincs Banki kötelezettség csökkenés, akkor a teljes kötelezettség 1 éven túli.)
6. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén pozitív (a vállalatcsoport betéti pozícióban van a Bankkal szemben), akkor az egyes Cash-pool tagok ezt a Pénzeszközök között, Bankszámla egyenlegként mutatják ki.)

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. közli a Cash-pool tagok felé a fenti 1-6. pont szerinti számítások eredményét, a Cash-pool követeléseik és kötelezettségeik 1 éven belüli részét. A Cash-pool tagok a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által közölt adattal csökkentik egyrészt a „Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben” főkönyv összegét és átvezetik a rövid lejáratú kötelezettségek között lévő „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó tagvállalattal szembeni kötelezettség” főkönyvi kartonra (Mérleg: F.III.6.). Másrészt a Cash-pool tagok a megadott adattal csökkentik a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” főkönyv összegét, és átvezetik a „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó Cash-pool taggal szembeni követelés” főkönyvi kartonra (Mérleg: B.II.2.).

Az 5. pont szerint megállapított összeggel a Cash-pool tagok az „Egyéb, hosszú lejáratú hitel” főkönyvi számlán szereplő összeget csökkentik, és átvezetik a „Rövid lejáratú hitel” főkönyvi számlára (Mérleg: F.III.2.).

A Cash-poolon belül kapott (járó) kamatok elszámolása az eredménykimutatásban

Az éves beszámoló eredménykimutatásában a tartósan adott kölcsön után kapott (járó) kamatot a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron kell bemutatni, a rövid lejáratú kölcsön után kapott (járó) kamatot az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron kell bemutatni.

Ennek megállapítása érdekében meg kell vizsgálni, hogyan alakult az előző év végén pozitív egyenlegű Cash-pool számlával rendelkező Cash-pool tagok pozitív egyenlegű számláinak napi forgalma a tárgyév során. Cash-pool tagonként meg kell állapítani, hogy a tárgyév során mennyi volt a pozitív számlák összességének legalacsonyabb egyenlege, ez az összeg lesz az alapja a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatott kamatbevételeknek.

Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgyév folyamán végig negatív (a Cash-pool tagok folyószámla hitelt vesznek igénybe), akkor az év során alkalmazott Cash-pool belső kamatmértékek súlyozott átlagával kell a pozitív számlák legalacsonyabb összegére kiszámítani az éves kamatot, ez kerül a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatásra. Az éves Cash-pool belső kapott (járó) kamat összegéből levonva az előzőekben kiszámított kamatot, kapjuk az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron bemutatandó összeget.

Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgyév folyamán bármikor pozitív (a vállalatcsoport betéti pozícióban van a Bankkal szemben), akkor a belső Cash-pool követelés éves legalacsonyabb összegét kell megkeresni, és erre az összegre kell az előző bekezdésben meghatározott módon kiszámítani a kamatbevételt. Ez kerül a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatásra, a többi kapott (járó) Cash-pool kamatot az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron kell bemutatni.

1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek

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

A mérleg-fordulónapi értékelés

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

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

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

A beszerzési költség részét képező árfolyamkülönbözet

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

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

1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások

Ellenőrzés: a jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott beszámolóval lezárt üzleti év(ek) adatainak – a gazdálkodó, illetve az adóhatóság általi - utólagos ellenőrzése az önellenőrzés, illetve az adóhatósági ellenőrzés keretében.

Ellenőrzés megállapítása: az ellenőrzés során feltárt, az eszközöket-forrásokat, az eredményt, a saját tőkét érintő hibák és hibahatások, amelyek a beszámolóval lezárt üzleti évvel (évekkel) kapcsolatosak, a hatályos jogszabályi előírások nem vagy nem megfelelő alkalmazásából, helytelen értelmezéséből, vagy nem megengedett, tiltott cselekmény elkövetéséből származnak. A számviteli elszámolás szempontjából az ellenőrzés megállapításával egy tekintet alá esik a szerződésmódosítással, a számviteli bizonylatok módosításával dokumentált, beszámolóval lezárt üzleti évet, éveket érintő gazdasági események könyvviteli elszámolásban rögzítendő jellemzőinek utólagos módosítása is.

Jelentős összegű 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 értékhátárát;

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 mérlegssoronkénti 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 sztorinírozni kell, majd ezeknek a hibáknak és hibahatásoknak a rendezését a feltárás évének könyvelésétől elkülönítetten kell könyvelni.

Amennyiben a revízió, illetve önrevízió előző évek miatti hatása nem éri el a jelentősnek minősülő magasabb értéket, akkor belső (a Társaság számára készített) dokumentációval kell rendezni, de annak hatása a mérleg és eredménykimutatás előző évi soraiban nem kerül kimutatásra.

1.3.12.A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések

Amennyiben a társasági adóalap bármely adóévben negatív, ezzel az összeggel a társaság a következő öt adóévben döntése szerinti megosztásban csökkentheti az adózás előtti eredményét, feltéve, hogy a negatív adóalap a rendeltetésszerű joggyakorlás elvének betartásával keletkezett (a továbbiakban: elhatárolt veszteség).

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

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 17. § (11) bekezdés szerinti döntés a következő: az önellenőrzés és az adóellenőrzés során a fizetendő társasági adó az elhatárolt veszteség előző bekezdés szerinti teljes körű levonásával kerüljön megállapításra.

Az elhatárolt veszteségeket (negatív adóalapot) keletkezésük sorrendjének megfelelően kell felhasználni.

A társasági adóalap csökkentő, illetve növelő tételként figyelembe lehet venni a 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. 4025 Debrecen Piac utca 77. II. em. 5.	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 Cégnyilvántartási és Céginformációs Szolgálat honlapján tekinthető meg.

2.2. A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke adatok /E Ft/						Tulajdoni arány	Részese- dés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Cívis Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2016.12.31							
	10 500	0	0	0	3 553	14 053	100,00%	10 500
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2015.12.31							
	3 000	0	302 761	0	38 658	344 419	90,00%	2 700
Név Székhely	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Cívis Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2016. évi adatok (E Ft)							
	3 691	12 486	16 423	2 353	24 842	25 430	3 553	3
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2015. évi adatok (E Ft)							
	2 652	660 206	663 578	294 817	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 jelentős tulajdoni részesedési vállalkozásai

Név Székhely	Saját tőke 2015.12.31-én /E Ft/						Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Debreceni Társasházkezelő Kft. 4031 Debrecen Kishegyesi út 38.	3 010	0	5 221	203	1 723	10 157	49,83%	1 500
Név	2015. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatott i létszám
Debreceni Társasházkezelő Kft. 4031 Debrecen Kishegyesi út 38.	188	14 555	14 914	5 486	55 028	55 046	1 723	10

2.5. A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai

Név Székhely	Tulajdoni arány	Szavazati arány	Befolyás típusa
EDC Debrecen Nonprofit Kft. 4031 Debrecen Széchenyi u. 31.	11,00%	11,00%	nem mértékadó befolyás

2.6. A társaság kapcsolt vállalkozásai

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az alábbi leányvállalatait vonja be a 2016. évben a konszolidációba:

Cégnév	Székhely
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Debreceni Vízmű Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Cívis Ház Zrt.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	4032 Debrecen, Nagyerdei park 1.
Médiacentrum Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
DV Info Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
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.
Főnix Irodaház Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. II.em. 2.

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

Cégnév	Székhely
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	Románia Székelyudvarhely, Haáz Rezső u.4.
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	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 vállalkozások:

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 út 136.
P.M.R. Kft.	4031 Debrecen István út 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 2015-2016. évi bérköltségeket állománycsoportonként, a személyi jellegű egyéb kifizetéseket és a bérjárulékokat. Ugyancsak itt adjuk meg e két évre a foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszámát. Az 1/a. számú táblázat tartalmazza a munkavállalókhoz köthető Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti megbontását.

A **dolgozókhoz kapcsolódó** 17 058 E Ft összegű egyéb személyi jellegű kifizetésekből (1.számú táblázat 30. sora):

- Saját üdülőhasználat	5 778 E Ft
- SZÉP kártya vendéglátás alszámla	5 205 E Ft
- SZÉP kártya szállás alszámla	3 560 E Ft
- SZÉP kártya szabadidő alszámla	1 044 E Ft
- Helyi közlekedési bérletjuttatás dolgozóknak	407 E Ft
- Iskolakezdési támogatás	766 E Ft
- Egyéb	298 E Ft

A 2 367 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből** (1. számú táblázat 33. sora):

- Munkába járás úti költségterítés	355 E Ft
- Adóköteles telefondíj	351 E Ft
- Orvosi vizsgálat	210 E Ft
- Egyéb, céges rendezvényekhez kapcsolódó ráfordítások	1 451 E Ft

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma 37,34 fő, +0,96 fő a létszámváltozás előző évhez viszonyítva.

2016. évben 21 134 E Ft Ft-os (11%-os) növekedés tapasztalható a Bérköltségben, Ennek okai: egyrészt a tulajdonos 3%-os béremelést engedélyezett, másrészt a vezérigazgató 2016. évközi béremelésének hatása, harmadrészt vezérigazgatói teljesítménybér került kifizetésre. A Személyi jellegű kifizetések 2 095 E Ft-tal (5%-kal) nőttek az üdülővel kapcsolatos szokásostól nagyobb mértékű karbantartások miatt. A Bérjárulékok soron a 5 199 E Ft-os (8%-os) a növekedés bázishoz viszonyítva a bérköltség-növekedés miatt.

2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2015-2016. évi javadalmazását, juttatásaikat.

A vezérigazgató javadalmazása (bér és személyi jellegű kifizetések) előző évhez viszonyítva 6 751 E Ft-tal (38%-kal) nőtt. Két oka: Egyrészt a tulajdonos Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a vezérigazgató bérét 2016. év közben emelte. Másrészt 2016. évtől a tulajdonos döntése szerint nem vezetői célprémium került kiírásra, hanem teljesítménybér. A két tétel eltérő mértékéből (2015. évi összeg kisebb volt, mint a 2016. évi összeg) is adódott növekedés.

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 2015-2016. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2016. évben az Éves beszámoló 1 200 e Ft összegű éves könyvvizsgálati díján felül jelentkezett 300 e Ft-os könyvvizsgálói kiadás, amely a Főnix Irodaház Kft. Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválása könyvvizsgálata miatt jelentkezett.

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.

Így előző évhez viszonyítva 50 E Ft csökkenés van a könyvvizsgálói díjban.

3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Jelen, 2016. évben induló üzleti évről készített beszámolóban az előző üzleti év adataként a 2015. éves beszámolójának adatai az Sztv. 177. § (45) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kerülnek bemutatásra. A kapcsolt vállalkozásokkal és az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal kapcsolatos eszköz és kötelezettség tételeket, a pénzügyi műveletek bevételeit - kivéve a kapott (járó) osztalékot - és ráfordításait, a jóváhagyott (fizetendő) osztalékkal kapcsolatos tételeket - ideértve az eredménytartalék igénybevételét is - , valamint a rendkívüli bevételeket és a rendkívüli ráfordításokat a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2015. évi CL. törvénynek megfelelően átrendeztük a 2016. évi mérleg, eredménykimutatás és kiegészítő melléklet előző (2015.) évi adataiban. Ezért a mérlegben, az eredménykimutatásban és a kiegészítő mellékletben a tárgyév adatai összehasonlíthatóak az előző év megfelelő adataival.

3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

/A társaság vagyoni helyzete/

3.1.1 Eszközök: 11 359 663 e Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 9 404 426 e Ft

A/I. Immateriális javak: 581 e Ft

2016. évben 53 e Ft vagyoni értékű jog növekedés és 28 e Ft szellemi termék növekedés történt. A Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi terv szerinti értékcsökkenési leírása 1 853 e Ft volt. A Főnix Irodaház Kft. kiválása miatt 147 e Ft nyilvántartási értékű vagyoni értékű jog került ki az állományból. Selejtezésre került elavult illetve használaton kívüli 0 Ft értékű vagyoni értékű jog és szellemi termékek.

Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 1 919 e Ft-tal csökkent az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 9 334 624 e Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 594 160 e Ft-tal csökkent 2015. évhez viszonyítva.

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2016. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

A 3. tábla 2-4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 107 417 e Ft-os „beszerzésének, növekedésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Egyéb bérbeadási segítő beruházások	20 402 e Ft
- ILS II reptéri fejlesztés notifikáció	19 866 e Ft
- Jászai Mari téri beruházás előkészítése	16 732 e Ft
- Széchenyi u. 31. irodaház felújítás	13 556 e Ft
- Piac u. 20. sz. VSZ. II. ingatlanok felújítása	12 418 e Ft

- „Debrecen” betűk városi rendezvényekhez	12 050 e Ft
- Bérbeadóra tartozó munkák, bérleti felújítások bérleti díj betudással	4 687 e Ft
- egyéb beszerzések (inf, irodai, kisértékű eszközök)	3 341 e Ft
- Üres üzlethelyiségek bemutatható, bérbeadható állapotra hozó felújítása	1 663 e Ft
- ítélet alapján könyvelt felújítási összeg	1 590 e Ft
- Követelés fejében átvett eszközök	1 166 e Ft

Tárgyi eszközök bruttó értékének csökkenéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Főnix Irodaház Kft. kiválása	428 652 e Ft
- VSZ. II. szerinti helyiségek nyilv. tart érték mód.	14 809 e Ft
- értékesítés	12 911 e Ft
- kezelésből kikerülő önk-i ing-hoz kapcsolódó felújítás kivezetés miatt	7 470 e Ft
- egyéb (bontás, átminősítés)	974 e Ft

A befejezetlen beruházások értéke:

- Gambrinus tömb beépítése	19 631 e Ft
- Reptér fejlesztése	15 765 e Ft
- Bajcsy 11-13.parkolóház	3 739 e Ft
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások	8 948 e Ft
- Arany J. u. 23. irodaépület	2 538 e Ft
- Gambrinus átjáró és köz felújítás	2 229 e Ft
- Piac u. 22. torony rekonstrukció	1 716 e Ft
- Egyéb	1 733 e Ft
Összesen	56 299 e Ft

A társaság 2016. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2016. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2016. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásra selejt illetve hiány miatt az alábbi 6 035 e Ft értékű terven felüli értékcsökkenést számolt el:

- Az 1994. évi Vagyonkezelési szerződés alapján kezelésünkbe került ingatlanok közül 2016. évben kivezetésre kerültek azok az ingatlanok, amelyeken a korábbi években értéknövelő beruházásokat, felújításokat végzett el társaságunk. Dmjb Polgármesteri Hivatal nem téríti meg a Cívis Ház Zrt.-nek ezen tételeket, így a nyilvántartásban 5 311 e Ft értéken szereplő felújítások terven felüli értékcsökkenésként kivezetésre kerültek könyveinkből.
- A Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2011. november 11-i beolvadásával került könyveinkbe a repülőtér területén tervezett útbővítésre és csapadékvíz elvezetésére vonatkozó beruházások tervei. A repteret üzemeltető Airport Debrecen Kft. tájékoztatása alapján ezek a fejlesztések sem rövid-, sem középtávon nem fognak megvalósulni, ezért ez a 720 e Ft nyilvántartási értékű befejezetlen beruházás selejtezési jogcímen került ki könyveinkből terven felüli értékcsökkenés elszámolásával.
- A Vendég u. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonra épített kerítés értékét ki kellett vezetni könyveinkből, mivel a területet az önkormányzat korábban értékesítette a

kerítéssel együtt. A kerítés 4 e Ft nyilvántartási értékének kivezetése is megtörtént hiány jogcímen terven felüli értékcsökkenésként.

- Immateriális javakra nem került elszámolásra terven felüli értékcsökkenés.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 69 221 e Ft

A befektetett pénzügyi eszközök 2015-2016. évi adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	2015. év E Ft	2016. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt	13 200	13 200	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt	4 270 036	49 314	-4 220 722	-98,85%
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 500	1 500	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön jelentős	0	0	0	-
Egyéb tartós részesedés	1 100	1 100	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön egyéb	0	0	0	-
Egyéb tartósan adott kölcsön	3 972	4 107	135	3,40%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő	0	0	0	-
Összesen	4 289 808	69 221	-4 220 587	-98,39%

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 4 220 587 e Ft-tal (98,39 %-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást alapvetően az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 4 220 722 e Ft (98,85 %-os) csökkenése okozta. Ez a változás a cash-pool huf állomány csökkenése miatt jelentkezett a 2016. szeptember 21-i hitelkonverzió következtében.

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

Megnevezés (adatok e Ft-ban)	Részesedés könyv szerinti értéke
Cívis Takarító Kft.	10 500
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	2 700
Összesen	13 200

Előző évhez viszonyítva nincs változás.

- *A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban:* 49 314 e Ft

Ez az összeg a pozitív cash-pool számlaegyenleg miatt kerül itt kimutatásra a számviteli politikánk szerint.

– A/III/3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés:

Megnevezés (adatok e Ft-ban)	Részesedés könyv szerinti értéke
Debreceni Társasházkezelő Kft.	1 500

Előző évhez viszonyítva nincs változás.

– A/III/3. Egyéb tartós részesedések:

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

Előző évhez viszonyítva nincs változás.

– A/III/5. Egyéb tartósan adott kölcsön: 4 107 e Ft

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

A befektetett pénzügyi eszközök között szereplő 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 további információkat a 2.2. pontban lévő táblázat tartalmazza.

B. Forgóeszközök: 1 944 141 e Ft

B/I. Készletek: 1 257 197 e Ft

- B/I/1. Anyagok: 119 e Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: 17 145 e Ft (engedélyezés alatti tervdokumentációk 6 961 e Ft összegben, befejezetlen ki nem számlázott szolgáltatás 10 184 e Ft összegben)
- B/I/4. Késztermékek: 6 454 e Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 1 233 479 e Ft (értékesítésre szánt ingatlanok 1 232 670 e Ft összegben, közvetített szolgáltatások 799 e Ft összegben, idegen göngyöleg 10 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 2016. évi záró-állományában az alábbi ingatlanok és hozzá kapcsolódó kiadások szerepelnek:

adatok e Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Áruk	Befejezetlen termékek	Kész-termékek	Összesen
Airport Business Park	783 339	10 184		793 523
Bajcsy Zs. u. 11-13.			1 369	1 369
Boldogfalva u. 4-6.	45 013		1 615	46 628
Boldogfalva u. 10-12-14.	82 479	3		82 479
Boldogfalva u. 22.	39 556			39 556
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
Széchenyi u. 25.	18 720			18 720
Török B. u. 6.	33 295		712	34 007
Egyéb áruk	230			230
Összesen	1 232 670	17 145	6 454	1 256 269

B/II. Követelések: 681 044 e Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 294 176 e Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 39 398 e Ft-tal (15,5%-kal) nőtt. A lejárt kintlévőség könyv szerinti értéke 7 850 e Ft-tal (7,1%-kal) kevesebb 2015. évhez képest. A bérlők fizetési hajlandósága, a fizetési morál kismértékben javult.

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

A társaság kapcsolt vállalkozásokkal, a jelentős és az egyéb tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szembeni követeléseai az 5a. számú táblában láthatóak.

B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: 281 881 e Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Cash-poolon belüli belső fin-ból szárm. tagváll-tal szembeni követelés	1 014 e Ft
- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	280 805 e Ft
- Tagvállalattal szembeni szállítói követelés	62 e Ft
Összesen	281 881 e Ft

B/II/3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben:

- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés (Airport Debrecen Kft. bérleti díja)	5 617 e Ft
Összesen	5 617 e Ft

B/II/4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben::

- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés(EDC Kft. bérleti díja)	1 701 e Ft
Összesen	1 701 e Ft

B/II/5. Egyéb követelések: 97 669 e Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Foglалó	41 953 e Ft
- Adott előlegek	30 000 e Ft
- Vásárolt követelés	8 076 e Ft
- Folyamatos telj. áfa	14 467 e Ft
- Szállítói követelések	796 e Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	921 e Ft
- Egyéb	1 456 e Ft
Összesen	97 669 e Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2016. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2016. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	548 e Ft
- OTP Kártyaszámla	1 000 e Ft
- OTP Lakásépítési számla	746 e Ft
- HVB Bank	3 591 e Ft
- OTP Balatonlelle	16 e Ft
Összesen	5 900 e Ft

A pénzeszközök 5 900 e Ft összege 1 947 e Ft-tal kevesebb a 2015. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 11 096 E Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2015. év E Ft	2016. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
bérleti díj	5 687	6 210	523	9,20%
továbbterhelt szolgáltatások bevétele	1 173	2 094	921	78,52%
egyéb	1 900	1 568	-332	-17,47%
cash-pool kamat	15 687	186	-15 501	-98,81%
Összesen	24 447	10 058	-14 389	-58,86%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2015. év E Ft	2016. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
folyóirat, szakkönyv előfizetés	204	275	71	34,80%
biztosítási díjak	192	326	134	69,79%
távhő	315	404	89	28,25%
egyéb	241	33	-208	-86,31%
Összesen	952	1 038	86	9,03%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2016. 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 40 827 e Ft értékvesztést képzett. A társaság eszközeire az 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban számolt el értékvesztést.

Értékvesztés visszaírásra 40 157 e Ft értékben került sor az Egyéb bevételek között a követelések pénzügyi teljesítése miatt. A leírt, az elengedett és az elévült követelésekhez kapcsolódóan 42 501 e Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2016. évi nyitó 226 976 e Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2016. évi záró-állomány 185 145 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, elavultak, megrongálódtak illetve megsemmisültek.

– Befektetett eszközök selejtezése:

Megnevezés	Bruttó érték	Nettó érték
Immateriális javak	1 514 e Ft	0 e Ft
Irodai, számítástechnikai eszközök	16 532 e Ft	0 e Ft
Beruházás	720 e Ft	720 e Ft
összesen	14 293 e Ft	720 e Ft

– Készletek selejtezése:

Megnevezés	érték
Anyagok	33 e Ft
Tervdokumentációk (befejezetlen termékek)	3 111 e Ft
összesen	3 144 e Ft

A leltározás során feltárt 138 e Ft bruttó értékű, 4 e Ft könyv szerinti értékű leltárhiány jelentkezett.

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

- 1) Keretbiztosítéki jelzálog	16 000 000 E Ft
- 2)Keretbiztosítéki jelzálogjog	3 000 000 E Ft
- 3) Keretbiztosítéki jelzálogjog	220 000 E Ft
- 4)keretbiztosítéki jelzálogjog	220 000 E Ft
- 5)Jelzálogjog(év végi árfolyamon átszámolva)	2 379 514 E Ft
Összesen	21 819 514 E Ft

- 1) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2007 augusztus 6-án 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.

Hitelszerződés kelt:	2007. augusztus 06.
Szerződésszám:	1-1-07-3800-0977-7
Engedményezés időtartama:	2018. augusztus 01.

- 2) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között a Déli Ipari Terület fejlesztésének finanszírozására 2015. december 22-én létrejött, 2016. augusztus 10-én módosított 3 000 000 e Ft beruházási típusú éven túli lejáratú kölcsönszerződés fedezeteként (a Cívis Ház Zrt. zálogkötelezett) az 1) pont alatti ingatlanokból 3 - a déli ipari területi ingatlanjaink (0500/5, 0500/8, 0503/30 hrsz) kerültek nevesítésre. Emellett a

3 000 000 e Ft kölcsön és járulékai teljes visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezesség 2025. október 29-ig tartó határozott időre szól.

Hitelszerződés kelt:	2015. december 22.
Szerződésszám:	1-1-15-3800-0491-3
Kölcsön futamideje:	2025. július 31.

- 3) A Debreceni Közlekedési Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2009. februárban létrejött, évenként meghosszabbításra és módosításra került jelenleg 220.000 e Ft hitelkeret rendelkezésre bocsátására létrejött garancia kibocsátására irányuló hitelszerződés biztosítására 220.000 e Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 4 db ingatlanára.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-15-3800-1026-8
Kölcsön összege:	220 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2016.12.31.
Kedvezményezett:	Inter Tan-Ker Zrt.
Bankgarancia lejárat ideje:	2016.12.31

- 4) A Debreceni Közlekedési Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2009. februárban létrejött, évenként meghosszabbításra és módosításra került jelenleg, 220 000 e Ft összeg garancia kibocsátására irányuló hitelszerződés biztosítására 220.000 e Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 5 db ingatlanára.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-15-3800-1025-7
Kölcsön összege:	220 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2016.12.31.
Kedvezményezett:	Mol Nyrt.
Bankgarancia lejárat ideje:	2016.12.31

- 5) 2015. február 28-i beolvadásos kiválás során a Debreceni Vízmű Zrt.-től társaságunkhoz jogutódlással átkerült –két ingatlantömb részekénti –területen (02221/5, 22255/1 hrsz) jelzálogjog bejegyzés szerepel. Az OTP Bank Nyrt. és Aqua Nova Hargita SRL közötti hitelek (6 750 E Eur; 460 E Eur, 2 000 E RON) fedezetére került a jelzálogjog bejegyzésre.

Hátrasorolt eszközök (követelések, értékpapírok) értéke:

Társaságunk 2016. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.3 Források: 11 359 663 e Ft**D. Saját tőke bemutatása, változásai**

Megnevezés	2015. év e Ft	2016. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Jegyzett tőke	2 553 203	2 553 203	0	0,00%
Tőketartalék	2 818 129	1 880 647	-937 482	-33,27%
Eredménytartalék	0	-2 336	-2 336	-
Lekötött tartalék	250 000	252 336	2 336	0,93%
Adózott eredmény	193 547	599 293	405 746	209,64%
Saját tőke	5 814 879	5 283 143	-531 736	-9,14%

A D/III. Tőketartalék előző évhez viszonyítva 937 482 e Ft-tal csökkent:

2015. december 31-i Tőketartalék (nyitó)	2 818 129
Főnix Irodaház Kft. kiválása miatti tőketartalék csökkenés	-937 482
2016. december 31-i Tőketartalék (záró)	1 880 647

A D/IV. Eredménytartalék: 2 336 e Ft-tal csökkent előző évhez viszonyítva:

2015. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	0
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2014-2016.évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-2 336
2016. december 31-i Eredménytartalék (záró)	-2 336

2016. december 31-i Eredménytartalék összetétele	-2 336
Korábbi évek működésből származó 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 (Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és Debreceni Vízmű Zrt.) miatti negatív eredménytartalék rendezése	1 039 977
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2014-2016.évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-2 336

A D/V. Lekötött tartalék összege 2 336 e Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2015. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	250 000
Számviteli törvény 38.§ (3) g pontja alapján eredménytartalékból lekötött összeg a vagyionkezelésbe vett ingatlanok 2014-2016. évi értékcsökkenésének visszafizetésére fel nem használt értéke miatt	2 336
2016. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	252 336

2016. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	252 336
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000
Egyéb előírás (Számviteli törvény 38.§ (3) g) alapján képzett tartalék	2 336

A D./VII. Adózott eredmény 2016. évi összegéből a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kerül kifizetésre 2017. május 31-ig.

E. Céltartalékok

A társaság mérlegében céltartalék nem szerepel.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre társaságunk nem képzett céltartalékot.

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

F. Kötelezettségek: 2 432 762 e Ft

A F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 4 298 617 e Ft-tal (64%-kal) csökkentek, amely okai az alábbiak:

- 2016. szeptember 21-én hitelkonverzió történt. A 19 637,2 E Eur hitel konvertálása miatt devizahitel helyett forint hitel került könyveinkbe illetve az addig jelentős összegű pozitív cash-pool állomány összevezetésre került a Ft-ra konvertált devizahittel és cash-pool kötelezettség keletkezett. A hitelkonverzió miatt a F./II./5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek mérlegsorban 4 979 728 e Ft-os (81%) csökkenés jelentkezett.
- A hitelkonverzió következtében jelentkező cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 580 846 e Ft került a F./II./6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsorba. Előző évben pozitív cash-pool állománnyal rendelkezett társaságunk, így ilyen tétel nem merült fel.
- A F./II./9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 24 515 e Ft-tal (9%-kal) több előző évhez viszonyítva alapvetően a helyiségek óvadékai növekedése miatt.
- A hitelkonverzió következtében jelentkező cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 140 662 e Ft került a F./III./2. Rövid lejáratú hitelek mérlegsorba. Előző évben pozitív cash-pool állománnyal rendelkezett társaságunk, így ilyen tétel nem merült fel.
- A F./III./3. Vevőktől kapott előleg soron 2 961 e Ft-os növekedés miatt jelentkezett, hogy 2016. év végén telek eladási ügylethez kapcsolódó előleg jelentkezett.

- A F./III./4. Szállítók állománya 22 626 e Ft-tal (34%-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva.
- A F./III./6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 18 339 e Ft-os (29%-os) csökkenésének fő oka az, hogy a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-vel szemben 28 722 e Ft kapott kölcsönt tartunk nyilván, amely az előző évhez viszonyítva 19 000 e Ft-tal csökkent.
- A F./III./8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 26 908 e Ft-tal (15%-kal) csökkentek 2015. évhez viszonyítva.

F/I. Hátrasorolt kötelezettség

Társaságunk F/I. Hátrasorolt kötelezettséggel nem rendelkezik.

F/II. Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Cash-pool hosszú lejáratú Huf hitel OTP-től	1 169 070 e Ft
- Cash-pool tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	580 846 e Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	62 035 e Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	177 946 e Ft
- Vagyongazdálkodási szerződés miatti kötelezettségek	50 281 e Ft
- Jótéjesítési biztosíték	1 110 e Ft
- Lakás- és helyiség felújítással kapcsolatos kötelezettségek	579 e Ft
Összesen	2 041 867 e Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Rövid lejáratú cash-pool hitel	140 662 e Ft
- Vevőktől kapott előlegek	3 424 e Ft
- Szállítók	43 897 e Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	15 776 e Ft
- Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-től kapott kölcsön	28 722 e Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	42 979 e Ft
- 2016. dec. bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	45 533 e Ft
- DMJV Önkormányzattal szembeni kötelezettség	12 368 e Ft
- Ajánlati biztosíték	43 034 e Ft
- Jövedelem elszámolási számla	9 738 e Ft
- Vevői túlfizetés	1 716 e Ft
- Foglalo	2 261 e Ft
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	785 e Ft
Összesen	390 895 e Ft

A társaság kapcsolt, jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő, valamint az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szembeni kötelezettségeit partnerenkénti megbontásban az 5a. számú tábla tartalmazza, amelynek jogcím szerinti részletezése a következő:

Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség:

- Tagvállalattal szembeni szállítói kötelezettség	15 776 E Ft
- Tagvállalattól kapott cash-poolon kívüli kölcsön	28 722 E Ft
Összesen	44 498 E Ft

Jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség nincs.

Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség nincs.

A társaságunknak 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.

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

Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségünk:

1) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2007. augusztus 6-án létrejött, többször módosított, jelenleg 13 700 000 e Ft keretösszegű cash-pool folyószámlahitel szerződés van érvényben. A hitel és költségei visszafizetésére egyetemleges (a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. többségi tulajdonában lévő tagvállalként) készfizető kezességvállalást tettünk.

2) A Déli Ipari Terület fejlesztésének finanszírozására a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2015. december 22-én létrejött 3 000 000 e Ft beruházási hitel és járulékai teljes visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezességvállalás 2025. október 29-ig tartó határozott időre szól.

Mérlegen kívüli tételek:

Mérlegen kívüli tételként szerepelnek azon helyiségbérlők óvadékai, akik e szerződési feltételt bankgaranciával váltották ki. E tételek nem szerepelnek kötelezettségeink között, így nincs visszafizetési kötelezettség. Amennyiben a szerződés megszűnéskor a bérlőnek hátraléka van, vagy egyéb fizetési kötelezettsége, úgy arra a bankgaranciát le lehet hívni.

2016. december 31-én 8 helyiség bérlőnek van fizetési bankgaranciája 26 194 e Ft összegben.

Mérlegen kívüli tételként tartjuk nyilván az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséhez kapcsolódó tételeket (vételár, egyösszegű illetve részletfizetés, befizetések, hátralékok nyilvántartása). 2016. évben 43 önkormányzati lakás eladása történt, ebből 11 részletfizetéssel; összesen 260 644 E Ft eladási áron. A bevétel az értékesítésért társaságunknak járó díj levonását követően az önkormányzatot illeti meg. 2016. december 31-én az értékesítéssel kapcsolatos záró kintlévőség-állomány: 333 537 E Ft.

Mérlegen kívüli tételként kerülnek nyilvántartásra a követelések peresítéséhez kapcsolódó járulékos költségek (illetékek, késedelmi kamatok, végrehajtási költségek). A beszámolóban azok a tételek szerepelnek, amelyek pénzügyileg teljesültek.

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

G. Passzív időbeli elhatárolások: 3 643 758 e Ft**Bevételek passzív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2015. év e Ft	2016. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Előre kapott bérleti díjak elhatárolása	1 517	1 865	348	22,94%
Összesen	1 517	1 865	348	22,94%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2015. év e Ft	2016. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
ingatlanügyletek illetékei	580	0	-580	-100,00%
cash-pool kamatok	41 720	8 216	-33 504	-80,31%
Db-i Vízmű Ing.fejl. Kft-től kapott kamat	720	327		
közüzemi díjak, közös költségek	3 838	2 040	-1 798	-46,85%
Vagyonkezelői díj	24 082	0	-24 082	-100,00%
reptér útbérlet	5 040	5 040	0	0,00%
beolvadás miatti kötbér Dmjb-nek	8 190	9 390	1 200	14,65%
prémium és járulécai	3 402	13 241	9 839	289,21%
egyéb költségek, ráfordítások	1 432	1 258	-174	-12,15%
Összesen	89 004	39 512	-49 492	-55,61%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2015. év e Ft	2016. 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	2 723 697	2 651 744	-71 953	-2,64%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	34 164	33 332	-832	-2,44%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	65 074	63 449	-1 625	-2,50%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	573	678	105	18,32%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	202 679	197 915	-4 764	-2,35%
Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	659 092	654 910	-4 182	-0,63%
Panelprogram támogatás (beolvadásos kiválással)	360	353	-7	-1,94%
Összesen	3 685 639	3 602 381	-83 258	-2,26%

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	311,02	0	0
Valutapénztár		GBP		0	361,62	0	0
Valutapénztár		USD		0	293,69	0	0
Valutapénztár		RON		0	68,53	0	0
Bank (OTP)		EUR		0	311,02	0	0
Vevő	3 839,40	EUR	308,07	1 182 804	311,02	1 194 130	11 326
Részesedések		RON		0	68,53	0	0
Összesen				1 182 804		1 194 130	11 326

3.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések /A társaság jövedelmi helyzete/

A Debreceni Vagyongkezelő 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:	2 069 020 E Ft
– Egyéb bevételek:	230 131 E Ft
– Aktivált saját teljesítmények	16 674 E Ft
– Anyagjellegű ráfordítások:	935 068 E Ft
– Személyi jellegű ráfordítások:	330 240 E Ft
– Értékcsökkenési leírás:	269 888 E Ft
– Egyéb ráfordítások:	274 854 E Ft
Üzemi eredmény:	505 775 E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnerscsoport szerinti 2015-2016. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2015. év e Ft	2016. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Lakásbérbeadás bevétele	601 198	611 563	10 365	1,72%
Nemlakás bérbeadás bérleti díjbevétele*	1 200 544	1 210 183	9 639	0,80%
Városrehabilitáció és ingatlanhasznosítás árbevétele	167 706	37 000	-130 706	-77,94%
DMJV Önkormányzattól realizált árbevétel Vagyongkezelési szerződés alapján	27 093	29 393	2 300	8,49%
Közvetített szolgáltatások árbevétele	107 642	180 367	72 725	67,56%
Egyéb árbevétel	2 140	514	-1 626	-75,98%
Összesen	2 106 323	2 069 020	-37 303	-1,77%

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

A lakásbérbeadásnál 2016. január 1-től nőttek a régi típusú lakbérek 3,9%-kal, az új típusú lakbérek pedig 1,9%-kal.

A helyiségbérbeadási bevételek növekedését az okozta, hogy az Új Vagyongkezelési szerződéssel társaságunkhoz került Piac u. 20. sz. alatti Régi Városházánál a Rózsa u. felől új helyiségek kerültek kialakításra és bérbeadásra.

2016. évben egy ingatlaneladás történt, előző évben viszont három telek is értékesítésre került.

Közvetített szolgáltatások bevétele három okból növekedett. Egyrészt a Piac u. 20. sz. alatti Régi Városháza felújítási összege került továbbszámításra önkormányzat részére 54 M Ft összegben. Másrészt a kötelező gázkészülék- ellenőrzése és karbantartások önkormányzat felé

történő továbbszámlázása 13 M Ft-tal több volt előző évhez viszonyítva. Harmadrészt a Széchenyi terves lakások elszámolása az előre egy-összegben befizetett hosszabb időszakra járó lakásbérleti díjak miatt 11 M Ft-tal több bevétel került továbbszámlázásra önkormányzatnak.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 16 674 e Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

- Déli Ipari Terület talajmechanikai szakvéleményei (még ki nem számlázott tételek)	10 184 e Ft
- 2016. évi beépítési tervdokumentáció készítés önköltsége	712 e Ft
- 2016. évben selejtezésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk önköltsége	-3 111 e Ft
Összesen	7 785 e Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

- 2016. évben selejtezésre került korábbi években készített tervdokumentációk önköltségének kivezetése (technikai ellenszámla)	3 111 e Ft
- <u>Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)</u>	<u>5 778 e Ft</u>
Összesen	8 889 e Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnercsoport és jogcím szerinti 2015-2016. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2016. évi 230 131 E Ft összegű Egyéb bevételből az amortizációval arányosan elszámolt (átvállalt, elengedett kötelezettség, fejlesztési támogatás, ingyenes eszközátvétel) Egyéb bevétel összege: 108 799 E Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2015-2016. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2015-2016. évi összegeinek részletezését a 2.7-2.8. pontok, valamint az 1., 1a. és a 2. sz. táblázatok tartalmazzák.

f.) Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenési leírás 2016. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2015-2016. évi összegeinek részletezését a 11. sz. táblázat tartalmazza.

h.) Kutatás és kísérleti fejlesztés költségeinek

Kutatási, kísérleti fejlesztési költségei nem voltak társaságunknak.

3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye**Pénzügyi műveletek bevételei**

Megnevezés	2015. év E Ft	2016. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	10 543	58 864	48 321	458,32%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	618	749	131	21,20%
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek nem kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírok, kölsönök) származó bevételek, árfolyamnyereségek (Tartós Cash-pool kamat kivételével)	0	0	0	-
Befektetett pénzügyi eszközökből tartósan adott kölsön után kapott (járó) Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	53 904	128	-53 776	-99,76%
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	12 562	42 225	29 663	236,13%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-től	1	0	-1	-100,00%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Egyéb kamat OTP Nyrt.-től	3	54	51	1700,00%
Kamat más pénzintézetektől	39	0	-39	-100,00%
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Árfolyamnyereség átváltáskori	0	101 341	101 341	-
Árfolyamnyereség év végi értékelés	34 692	11	-34 681	-99,97%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	13 496	9 788	-3 708	-27,47%
Összesen	125 858	213 160	87 302	69,37%

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2015. év E Ft	2016. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek kapcsolt vállalkozásnak	0	0	0	-
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek nem kapcsolt vállalkozásnak	0	0	0	-
Értékpapírokból, kölcsönökből származó ráfordítások, árfolyam veszteségek (Befektetett pü. eszköz)	0	0	0	-
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	1 982	1 738	-244	-12,31%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	540	7 304	6 764	1252,59%
Cash-pool deviza kamat OTP Nyrt.-nek	180 375	94 831	-85 544	-47,43%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozásnak	720	690	-30	-4,17%
Egyéb kamat OTP Nyrt.-nek	0	0	0	-
Kamat más pénzüintézetnek	0	0	0	-
Kamat nem kapcsolt vállalkozásnak	0	0	0	-
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	-
Árfolyamveszteség átváltáskori	127	57	-70	-55,12%
Árfolyamveszteség év végi értékelés	0	0	0	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 129	1 051	-78	-6,91%
Összesen	184 873	105 671	-79 202	-42,84%

Pénzügyi műveletek 2016. évi eredménye: 107 489 E Ft

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2016. évben ilyen tételek nem kerültek elszámolásra.

3.2.4 Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

Kivételes nagyságú bevételek, költségek és ráfordítások

Kivételes nagyságú bevételnek, költségnek és ráfordításnak minősülnek azok a tételek, amelyek összege meghaladja bevételek esetén a társaság tárgyévet megelőző év összes bevételeinek 20%-át, költségek, ráfordítások esetén a társaság tárgyévet megelőző év összes költsége és ráfordítása együttes összegének 20%-át.

Kivételes nagyságú bevétel 486 674 E Ft, kivételes nagyságú költség és ráfordítás 445 992 E Ft feletti tétel lenne.

2016. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

Kivételes előfordulású tételek

Kivételes előfordulásúnak minősülnek a részesedésekkel (apportálás, megszűnés, átalakulás, tőkeleszállítás, saját részvény vagy üzletrész visszavásárlása), az elengedett, átvállalt, elévült követelésekkel és kötelezettségekkel kapcsolatos gazdasági események bevételei és/vagy ráfordításai, amennyiben azok tárgyévi összege tételenként eléri az 5 millió forintot.

2016. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

3.2.5 Támogatások

A társaság 2015-2016. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2015. és 2016. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

Elhatárolt negatív adóalap bemutatása

-	2015. évben elhatárolt veszteség	235 724 E Ft
-	2016. évben elhatárolt veszteség	0 E Ft
	Összesen	235 724 E Ft

A felhasználható negatív társasági adóalap felhasználásra került 2016. évi adóalap csökkentő tételként.

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2016. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

2016 tavaszán átfogó Állami Számvevőszéki vizsgálat történt a Cívis Ház Zrt.-nél. Az ellenőrzött időszak 4 évre vonatkozott: 2011-2014. évekre. A vizsgálat eredménye: „A Cívis Ház Zrt. vagyongazdálkodása, az ellátott feladat bevételeinek, ráfordításainak elszámolása valamint az önköltségszámítás szabályszerű volt, beszámolási és adatszolgáltatási kötelezettségeit teljesítette.”

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok

A 2016. évi adózott eredményből a tulajdonos döntése szerint a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kerül kifizetésre 2017. május 31-ig.

3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek

Társaságunk 2016. évben bonyolított a szokásos piaci feltételektől eltérő ügyleteket kapcsolt társaságokkal. Ezeket a tételeket külön kimutatás alapján a társasági adó kötelezettség kiszámítását tartalmazó 12. táblában Adóalap növelő tételként szerepeltetjük a „Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt” soron 119 503 e Ft összegben.

Kapcsolt felekhez kapcsolódó piaci ár alatti tételek bemutatása

- Piaci ár alatti illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás	116 218 E Ft
- Ingyenes eszközátadás	3 285 E Ft
Összesen	119 503 E Ft

Piaci ár alatti illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás: 116 218 E Ft

A piaci ár alatti illetve térítés nélküli szolgáltatásnyújtás piaci ár alatti (kedvezményes) illetve ingyenes bérbeadást jelent. A Cívis Ház Zrt. önkormányzati határozatok alapján civil szervezetek, művészek és önkormányzati intézmények részére adja ki helyiségeit kedvezményes - piacitól alacsonyabb – áron. Emellett térítés nélkül is bérbeadásra kerülnek helyiségek, ezen esetekben viszont a piaci ár áfáját megtérítik a bérlők. Ezekből kapcsolt ügyletekhez az alábbiak tartoznak.

2016. év

Kapcsolt ügyletekkel	alap* (E Ft)	áfa (E Ft)	összesen (E Ft)
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját nem téríti meg)	19 457	5 254	24 711
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	37 195		37 195
Térítés nélküli szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	54 312	-	54 312
Összesen	110 964	5 254	116 218

*piaci ár és a fizetett ár különbözete

Piaci ár alatti szolgáltatásnyújtás kapcsolt ügyletei (áfát nem térítik meg):

- Debreceni Intézményműködtető Központ
(fizetett nettó bérleti díj: 8 Ft/m²/hó; 6 helyiség)
- Kodály Filharmónia Debrecen (fizetett nettó bérleti díj: 8 Ft/m²/hó; 4 helyiség)
- Méliusz Juhász Péter Könyvtár (fizetett nettó bérleti díj: 8 Ft/m²/hó; 1 helyiség)
- Dmjbv Család- és Gyermekejóléti Központja

- (fizetett nettó bérleti díj: 72 Ft/m²/hó; 1 helyiség)
- Kenézy Gyula Kórház és Rendelőintézet
(fizetett nettó bérleti díj: 8 Ft/m²/hó; 1 helyiség)

Piaci ár alatti szolgáltatásnyújtás kapcsolt ügyfelei (áfát megtérítik):

- Debreceni Vízmű Zrt.
(Hatvan u. 12-14. sz. alatti irodaház, fizetett nettó bérleti díj. 293 Ft/m²/hó)
- Debreceni Hőszolgáltató Zrt.
(Tüzér u. 4. sz. alatti irodaház; fizetett nettó bérleti díj: 197 Ft/m²/hó)

Térítés nélküli szolgáltatásnyújtás kapcsolt ügyfelei (áfát megtérítik):

- Dmjbv Polgármesteri Hivatal (főépítész iroda helyiségek)
- Debreceni Sportcentrum Kft. (Főnix Csarnok)

Ingyenes eszközátadás: 3 285 E Ft

Dmjbv önkormányzatnak 2015. évben került átadásra a Piac utcai sétálóövezet térburkolása. Az ehhez kapcsolódó tervdokumentáció 3 285 E Ft összegben került térítésmentes átadásra 2016. évben Dmjbv Önkormányzat 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 1 947 e Ft-tal csökkent.

A likvid eszközeink összállománya év végén -1 840 249 E Ft volt, amely a mérleg öt másik sorában került elszámolásra a számviteli politikánknak megfelelően: az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (49 314 E Ft), a B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (1 014 E Ft), a F./II./5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek (1 169 070 E Ft), a F./II./5. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (580 846 e Ft) illetve a F./III./2. Rövid lejáratú hitelek (140 662 E Ft) mérlegsorokon.

Előző évhez viszonyítva jelentősen átalakult likvid állományunk szerkezete. 2016. szeptember 21-én devizahitelünk konvertálásra került. Így az addigi 6,4 Mrd devizahitel és a 4,3 mrd forint cash-pool követelés-állományból a konverzió után év végére -1,8 mrd Ft cash-pool kötelezettség jelentkezett. Ezzel a lépéssel a következő években a kamatráfordítások jelentősen csökkennek valamint az árfolyamkockázat is megszűnik.

5 Mutatók

A 2015. évi és a 2016. 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, amely valójában egy megbízási szerződés, nem került módosításra, a 2014. évi szerződés 2015. évben módosításra került.

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

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

1) DMJBV 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	5 977 643	3 769 533	1 108 675	46 431	10 902 282
Átminősítés (Lakás-nemlakás)					0
Növekedés		675			675
Csökkenés	170 084	139 463	159 362	3 017	471 926
Záró bruttó érték	5 807 559	3 630 745	949 313	43 414	10 431 031
Nyitó értékcsökkenés	0	1 423 794	342 337	17 090	1 783 221
Átminősítés (Lakás-nemlakás)					0
2016.évi écs		70 579	21 049	1 343	92 971
2016.évi kivezetett écs		47 508	43 871	711	92 090
Záró értékcsökkenés	0	1 446 865	319 515	17 722	1 784 102
Nettó érték (2016 december 31)	5 807 559	2 183 880	629 798	25 692	8 646 929

A vagyonkezelésbe átvett önkormányzati ingatlanvagyon kétharmada telek, amely gyakorlatilag nem része a Cívis Ház Zrt. gazdálkodásának. Ezek a társasházzá alakított ingatlanokban visszamaradt udvarok, telekrészek (nem építési telek), amelyeknek nincs bevételtermelő 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 lekötött tartalék is a társaságunk könyveiben kerül kimutatásra. A 2014. évi vagyonkezelési szerződés (VSZ II.) miatt felmerült tételek a 2016. évi beszámolóban:

	e Ft
Ingatlanok záró nettó értéke (mérlegtétel)	47 945
2014-2016.évi visszapótlási kötelezettségre az eredménytartalékkal szemben képzett lekötött tartalék (mérlegtétel)	2 336
2016.évi értékcsökkenés: 1 005	662
2014-2015.évi értékcsökkenés helyesbítése: -343	
2014-2015.évben képzett céltartalék feloldása (egyéb bevétel)	1 674
vagyonkezelt helyiségek 2016. évi bevételei (árbevétel)	42 309
2016.évi vagyonkezelői díj (anyagjellegű ráfordítás)	30 137
2016-ban 2015.évi beruházások továbbszámlázása vagyonkezelői díj kompenzálására (közvetített szolgáltatás bevétele, ráfordítása)*	56 415

*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. Az ezzel kapcsolatban felmerült 56 415 e Ft felújítási összeget társaságunk 2016. évben továbbszámlázta önkormányzat részére.

VSZ II. ingatlanokon 2016. évben végzett beruházások, felújítások

A beruházási, felújítási összegek nem kerültek ráaktiválásra az ingatlanok értékére, idegen tulajdonon végzett beruházásként tartjuk nyilván, külön megállapodás alapján a 2017-2018. évi vagyonkezelői díjjal szemben kompenzálásra kerülnek

	e Ft
2016.évi VSZ II. ingatlanokon végzett aktivált beruházások nettó értéke (mérlegtétel)	12 257
2016.évi értékcsökkenés (eredménytétel)	130
2016. évi befejezetlen beruházása (mérlegtétel)	31

Debrecen, 2017. április 25.

Kováts Ákos Pál
Vezérigazgató

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái
2016

Tartalom

<u>1 Személyi ráfordítás</u>
<u>1a Személyi jellegű egyéb kifizetések</u>
<u>2 Tisztségviselők</u>
<u>2a Könyvvizsgáló díjai</u>
<u>3 Eszköz tükőr</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
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2015. év	2016. év	Eltérés	
10. Bérköltség	194 173	215 307	21 134	11%
Bér	183 868	206 905	23 037	13%
Teljes munkaidős összesen	183 868	206 905	23 037	13%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	183 868	206 905	23 037	13%
vezető	68 750	82 386	13 636	20%
ügyintéző, előadó, egyéb	115 118	124 519	9 401	8%
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	5 600	4 740	-860	-15%
Tiszteletdíjak	3 600	3 600	0	0%
Egyéb bérköltség	1 105	62	-1 043	-94%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	44 089	46 184	2 095	5%
Végkielégítés	1 098	0	-1 098	-100%
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	373	857	484	130%
Nyugdíjpénztári befizetések	8 151	10 240	2 089	26%
Egészségpénztári befizetések	3 294	5 094	1 800	55%
Biztosítások	42	0	-42	-100%
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Étkezési hozzájárulás	8 319	3 622	-4 697	-56%
Napidíjak	0	124	124	-
Dolgozóhoz kapcsolódó egyéb személyi jellegű kifiz.	13 122	17 058	3 936	30%
Reprezentációs költség	849	963	114	13%
Munkáltatót terhelő SZJA	5 881	5 859	-22	0%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	2 960	2 367	-593	-20%
12. Bérjárulékok	63 550	68 749	5 199	8%
Nyugdíj, egészségbiztosítási és munkaerő-piaci járulék	51 332	55 634	4 302	8%
Egészségügyi hozzájárulás	7 557	8 056	499	7%
Munkaadói járulék	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	2 925	3 226	301	10%
Rehabilitációs hozzájárulás	1 736	1 833	97	6%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	301 812	330 240	28 428	9%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	36,4	37,3	1,0	3%
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	36,4	37,3	1,0	3%
vezető	7,0	7,0	0,0	0%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	29,4	30,3	1,0	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	36,4	37,3	1,0	3%

**Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban
2016. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	30 948
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	<i>30 948</i>
<i>Fizikai dolgozó</i>	<i>0</i>
<i>technikus, szakmunkás</i>	
<i>egyéb</i>	
<i>Szellemi dolgozó</i>	<i>30 948</i>
<i>vezető</i>	<i>8 361</i>
<i>ügyintéző, előadó, egyéb</i>	<i>22 587</i>
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	<i>0</i>
<i>Fizikai dolgozó</i>	<i>0</i>
<i>nyugdíjas</i>	
<i>részmunkaidős</i>	
<i>Szellemi dolgozó</i>	<i>0</i>
<i>nyugdíjas</i>	
<i>részmunkaidős</i>	
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	15 236
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	46 184

Cívis Ház zrt.
Vezető tisztségviselők javadalmazása
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2015. év	2016. év	Eltérés	
Vezérigazgató				
Bér	16 004	22 617	6 613	41%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 578	1 716	138	9%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	3 600	3 600	0	0%
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
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2015. év	2016. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	1 550	1 500	-50	-3%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	1 200	1 200	0	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások	350	300	-50	-14%
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

Cívis Ház Zrt.
Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2016. 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		17 956	18 707			56 841	12 292 038	4 518	402 426		24 192		12 723 174
2.	Tárgyévi beszerzés			53	28			81	43 931		27 395		107 417		178 743
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0	6 574		6 337				12 911
6.	Tárgyévi selejtezés			142	1 372			1 514	40		16 629		720		17 389
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0	11						11
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)			324				324	432 021		4 566		74 590		511 177
9.	Záró bruttó érték	20 178	0	17 543	17 363	0	0	55 084	11 897 323	4 518	402 289	0	56 299	0	12 360 429
10.	Nyitó értékcsökkenés	20 178		17 199	16 964			54 341	2 416 212	3 128	375 050				2 794 390
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés			474	1 379			1 853	248 580	1 280	18 175				268 035
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0	5 315				720		6 035
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés			319	1 372			1 691	853		22 966		720		24 539
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0	16 403		1 713				18 116
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	20 178	0	17 354	16 971	0	0	54 503	2 652 851	4 408	368 546	0	0	0	3 025 805
19.	Záró nettó érték	0	0	189	392	0	0	581	9 244 472	110	33 743	0	56 299	0	9 334 624

Cívis Ház Zrt.
Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2016. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Nyitó bruttó érték							0							0
2.	Tárgyévi beszerzés							0							0
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0							0
6.	Tárgyévi selejtezés							0							0
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0							0
9.	Záró bruttó érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Nyitó értékcsökkenés							0							0
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés							0							0
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0							0
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés							0							0
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0							0
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Záró nettó érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Cívis Ház Zrt.
Értékcsökkenések
2016. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés 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			471	1 351			1 822	248 560	1 280	12 119				261 959
2.	Egyösszegű			3	28			31	20		6 056				6 076
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen	0	0	474	1 379	0	0	1 853	248 580	1 280	18 175	0	0	0	268 035
7.	Terven felüli értékcsökkenés							0	5 315				720		6 035
8.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
9.	Értékcsökkenés összesen	0	0	474	1 379	0	0	1 853	253 895	1 280	18 175	0	720	0	274 070

Cívis Ház Zrt.
Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2016. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés 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							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
2015-2016. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2015. év			2016. év			2016 - 2015. 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	784 269	188 023	596 246	728 492	146 192	582 300	-55 777	-41 831	-13 946	-7,11%	-22,25%	-2,34%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	437 093	182 315	254 778	440 368	146 192	294 176	3 275	-36 123	39 398	0,75%	-19,81%	15,46%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	347 176	5 708	341 468	288 124	0	288 124	-59 052	-5 708	-53 344	-17,01%	-100,00%	-15,62%
Lejárt követelések	297 797	188 023	109 774	248 116	146 192	101 924	-49 681	-41 831	-7 850	-16,68%	-22,25%	-7,15%
Lakosság	185 491	119 364	66 127	170 133	112 012	58 121	-15 358	-7 352	-8 006	-8,28%	-6,16%	-12,11%
91 nap alatt	32 948	0	32 948	30 481	0	30 481	-2 467	0	-2 467	-7,49%	-	-7,49%
91-180 nap	12 380	899	11 481	10 462	737	9 725	-1 918	-162	-1 756	-15,49%	-18,02%	-15,29%
181 nap - 360 nap	24 476	10 715	13 761	19 783	8 515	11 268	-4 693	-2 200	-2 493	-19,17%	-20,53%	-18,12%
361 nap - 720 nap	41 687	35 675	6 012	32 367	27 688	4 679	-9 320	-7 987	-1 333	-22,36%	-22,39%	-22,17%
720 napon túl	74 000	72 075	1 925	77 040	75 072	1 968	3 040	2 997	43	4,11%	4,16%	2,23%
DMJV és intézményei	8	0	8	144	0	144	136	0	136	1700,00%	-	1700,00%
91 nap alatt	8	0	8	144	0	144	136	0	136	1700,00%	-	1700,00%
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	10 133	5 708	4 425	0	0	0	-10 133	-5 708	-4 425	-100,00%	-100,00%	-100,00%
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	3 840	0	3 840	0	0	0	-3 840	0	-3 840	-100,00%	-	-100,00%
181 nap - 360 nap	619	310	309	0	0	0	-619	-310	-309	-100,00%	-100,00%	-100,00%
361 nap - 720 nap	2 756	2 480	276	0	0	0	-2 756	-2 480	-276	-100,00%	-100,00%	-100,00%
720 napon túl	2 918	2 918	0	0	0	0	-2 918	-2 918	0	-100,00%	-100,00%	-
Egyéb	102 165	62 951	39 214	77 839	34 180	43 659	-24 326	-28 771	4 445	-23,81%	-45,70%	11,34%
91 nap alatt	26 039	0	26 039	27 108	0	27 108	1 069	0	1 069	4,11%	-	4,11%
91-180 nap	2 340	214	2 126	4 836	453	4 383	2 496	239	2 257	106,67%	111,68%	106,16%
181 nap - 360 nap	13 301	6 495	6 806	6 965	3 428	3 537	-6 336	-3 067	-3 269	-47,64%	-47,22%	-48,03%
361 nap - 720 nap	11 493	9 713	1 780	18 134	9 786	8 348	6 641	73	6 568	57,78%	0,75%	368,99%
720 napon túl	48 992	46 529	2 463	20 796	20 513	283	-28 196	-26 016	-2 180	-57,55%	-55,91%	-88,51%
Le nem járt követelések	486 472	0	486 472	480 376	0	480 376	-6 096	0	-6 096	-1,25%	-	-1,25%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	486 472	0	486 472	480 376	0	480 376	-6 096	0	-6 096	-1,25%	-	-1,25%
Lakosság	2 582	0	2 582	1 915	0	1 915	-667	0	-667	-25,83%	-	-25,83%
DMJV és intézményei	10 638	0	10 638	49 466	0	49 466	38 828	0	38 828	364,99%	-	364,99%
Vállalatcsoporton belül	337 043	0	337 043	288 124	0	288 124	-48 919	0	-48 919	-14,51%	-	-14,51%
Egyéb	136 209	0	136 209	140 871	0	140 871	4 662	0	4 662	3,42%	-	3,42%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	297 797	188 023	109 774	248 116	146 192	101 924	-49 681	-41 831	-7 850	-16,68%	-22,25%	-7,15%
Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	41 744	34 712	7 032	48 722	42 500	6 222	6 978	7 788	-810	16,72%	22,44%	-11,52%
Lakosság	25 361	20 886	4 475	18 031	15 484	2 547	-7 330	-5 402	-1 928	-28,90%	-25,86%	-43,08%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	16 383	13 826	2 557	30 691	27 016	3 675	14 308	13 190	1 118	87,33%	95,40%	43,72%
Eladott követelések összege	0	0	0	9 658	0	9 658	9 658	0	9 658	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	9 658	0	9 658	9 658	0	9 658	-	-	-
Eladott követelések ellenértéke	0			9 715			9 715			-		
Lakosság	0			0			0			-		
Egyéb	0			9 715			9 715			-		

Cívis Ház Zrt.
Követelések - Kötelezettségek részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben
2016. év

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	49 314	16 140	65 454	0	580 846	15 776	596 622
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			311	311			3 118	3 118
Debreceni Vízmű Zrt.			4 049	4 049			2 205	2 205
Cívis Ház Zrt.				0				0
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.				0				0
Debreceni Gyógyfürdő Kft.			170	170			170	170
Médiacentrum Debrecen Kft.				0			274	274
DV Info Kft.			2 202	2 202			3 055	3 055
Cívisvíz Kft.				0				0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.				0			2 005	2 005
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			8 394	8 394				0
Főnix Irodaház Kft.				0				0
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.				0			4 949	4 949
Cash-pool rendszeren belül		49 314	1 014	50 328		580 846		580 846
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	0	265 741	265 741	0	0	28 722	28 722
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.			265 741	265 741			28 722	28 722
DEVÍZÉP Kft.				0				0
CÍVISBUSZ Kft.				0				0
Kapcsolt vállalkozással szemben összesen	0	49 314	281 881	331 195	0	580 846	44 498	625 344
Debreceni Társasházkezelő Kft.				0				0
Pharmapolis Klaszter Kft.				0				0
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.				0				0
A.K.S.D. Kft.				0				0
P.M.R. Kft.				0				0
A.K.S.D. Románia S.R.L.				0				0
"NYÍR-FLOP" Kft.				0				0
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.			5 617	5 617				0
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	5 617	5 617	0	0	0	0
EDC Debrecen Nonprofit Kft.			1 701	1 701				0
ARBO Invest Zrt.				0				0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	1 701	1 701	0	0	0	0

6. számú tábla

**Cívis Ház Zrt.
Értékvesztések
2016. 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	226 976	40 827	42 501	40 157	185 145
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	182 315	40 827	42 501	34 449	146 192
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	5 708			5 708	
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Váltókövetelések					0
Egyéb követelések	38 953				38 953
Értékpapírok	0	0	0	0	0
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Egyéb részesedés					0
Saját részvények, saját üzletrészek					0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					0
Összesen	226 976	40 827	42 501	40 157	185 145

2016. évi Kiegészítő Melléklet

Cívis Ház Zrt.
Árbevételek
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2015. év	2016. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 106 323	2 069 020	-37 303	-2%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	1 866 974	1 785 757	-81 217	-4%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	166 808	197 280	30 472	18%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	72 541	85 983	13 442	19%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	65 237	78 964	13 727	21%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	10 388	8 214	-2 174	-21%
Debreceni Vízmű Zrt.	8 961	12 670	3 709	41%
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	-116	0	116	-
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	1 460	1 858	398	27%
Médiacentrum Debrecen Kft.	2 530	2 530	0	0%
DV Info Kft.	8 449	8 870	421	5%
DV Parking Kft.	31 141	42 777	11 636	37%
Cívisvíz Kft.	0	0	0	-
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	1 447	1 411	-36	-2%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Főnix Irodaház Kft. *		550		
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	977	84	-893	-91%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozással	7 304	7 019	-285	-4%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	2 215	440	-1 775	-80%
DEVIZÉP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	2 352	2 156	-196	-8%
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	-
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	2 737	4 423	1 686	62%
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-
<i>ebből S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.-től</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2 106 323	2 069 020	-37 303	-2%

* Főnix Irodaház Kft. 100% -os részesedésének értéke 2016.08.01.-jén került be a könyveinkbe

Cívis Ház Zrt.
Egyéb bevételek
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2015. év	2016. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	201 190	230 131	28 941	14%
Visszaírt értékvesztés	32 014	40 157	8 143	25%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	32 014	40 157	8 143	25%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	16 512	2 332	-14 180	-86%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	8 867	8 922	55	1%
Leírt követelésekre befolyt összegek	969	1 133	164	17%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	180	180	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	9 715	9 715	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	10 319	42 826	32 507	315%
Céltartalék felszabadítása	0	1 674	1 674	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	50	0	-50	-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	19 468	14 390	-5 078	-26%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)		0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	72 478	71 952	-526	-1%
Fejlesztési támogatások bevétele	38 411	35 575	-2 836	-7%
Ingyenes eszközátvételek	2 102	1 275	-827	-39%
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolato:	0	8 176	8 176	-
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolato:	10 283	32 916	22 633	220%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozása	1	32 916	32 915	3291500%
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	-
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	0	0	-
DV Info Kft.	1	0	-1	-100%
DV Parking Kft.	0	0	0	-
Civisvíz Kft.	0	0	0	-
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	0	0	0	-
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Főnix Irodaház Kft. *		0		
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	0	32 916	32 916	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozása	10 282	0	-10 282	-100%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	10 282	0	-10 282	-100%
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
P.M.R. Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Románia S.R.L.	0	0	0	-
"NYÍR-FLOP" Kft.	0	0	0	-
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	0	0	0	-

* Főnix Irodaház Kft. 100% -os részesedésének értéke 2016.08.01.-jén került be a könyveinkbe

9a. számú tábla

Cíviss Ház Zrt.
Támogatások az eredménykimutatásban
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2015. év						2016. 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			50			50						0
2	Debreceni rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvadása után a Főnix Csarnok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értékcsokkenéssel arányos részének halasztott bevételeként feloldott része			71 952			71 952			71 952			71 952
3	DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg feloldott része	1 624					1 624	1 625					1 625
4	Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása			4 765			4 765			4 765			4 765
5	Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	5 431	26 184	400			32 015	5 431	23 201	400			29 032
6	Panelprogram támogatás (kiválasztott beolvadással)			7			7		8				8
7	A Debreceni Repülőtérén a madáruttközés kockázatának hatékony és biztonságos csökkentését célzó eszközök beszerzése, 12 db szünetmentes tápegység beszerzése						0	145					145
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	7 055	26 184	77 174	0	0	110 413	7 201	23 209	77 117	0	0	107 527

9b. számú tábla

Cívis Ház Zrt.
Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2015. év						2016. 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			16 730			16 730						0
2	A Debreceni Repülőtéren a madárütőközés kockázatának hatékony és biztonságos csökkentését célzó eszközök beszerzése, 12 db szünetmentes tápegység beszerzése						0	25 540					25 540
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	16 730	0	0	16 730	25 540	0	0	0	0	25 540

Civis Ház Zrt.
Anyagjellegű ráfordítások
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2015. év	2016. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	63 108	57 625	-5 483	-9%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	2 037	1 113	-924	-45%
Üzemanyag felhasználás	4 098	3 446	-652	-16%
Energiaköltségek	23 364	20 685	-2 679	-11%
Munkaruha, védőruha	298	200	-98	-33%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	1 916	2 190	274	14%
Számítástechnikai kellékanyag	103	33	-70	-68%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	31 292	29 958	-1 334	-4%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	648 221	640 202	-8 019	-1%
Fuvar költségek	1 878	1 689	-189	-10%
Utazás, kiküldetés költségei	5 359	6 326	967	18%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	5 356	5 904	548	10%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	3	422	419	13967%
Karbantartás, javítás költségei	45 187	53 045	7 858	17%
Gépjármű javítás, karbantartás	3 904	1 424	-2 480	-64%
Informatikai javítás, karbantartás	0	4	4	-
Egyéb karbantartás, javítás	41 283	51 617	10 334	25%
Posta költségek	16 190	16 145	-45	0%
Távközlés költségei	3 083	3 073	-10	0%
Vezetékes telefon	393	385	-8	-2%
Mobil telefon	926	924	-2	0%
Egyéb távközlési költség	1 764	1 764	0	0%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	266 549	269 114	2 565	1%
Közös ktg.	229 519	229 051	-468	0%
Költöztetés	0	470	470	-
Távfűtés	36 810	38 963	2 153	6%
Egyéb	220	630	410	186%
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	21 672	19 469	-2 203	-10%
Ingatlanok bérleti díja	1 748	0	-1 748	-100%
Járművek bérleti díja	843	1 091	248	29%
Egyéb bérleti díjak	19 081	18 378	-703	-4%
Könyvviteli szolgáltatás díja	509	530	21	4%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	1 550	1 500	-50	-3%
Ügyvédi díjak	23 402	24 584	1 182	5%
Közjegyzői díjak	2 379	1 938	-441	-19%
Vagyonvédelem	11 861	10 474	-1 387	-12%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	36 286	31 859	-4 427	-12%
Minőségvizsgálati díjak	134	134	0	0%
Egyéb szakértői díjak	14 792	22 370	7 578	51%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	46 831	42 130	-4 701	-10%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	0	0	-
Oktatás, továbbképzés	603	1 130	527	87%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	149 956	134 692	-15 264	-10%
Bérleti jog ellenérték	23 595	0	-23 595	-100%
DV Zrt.	46 152	46 152	0	0%
Informatika	44 545	45 624	1 079	2%
Kamarai díjak, Egyéb	35 664	42 916	7 252	20%
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	35 147	25 010	-10 137	-29%
Bankköltségek	8 695	7 729	-966	-11%
Hatósági díjak, illetékek	11 565	9 323	-2 242	-19%
Biztosítási díjak	6 050	6 093	43	1%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	8 837	1 865	-6 972	-79%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	162 190	33 108	-129 082	-80%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	106 554	179 123	72 569	68%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 015 220	935 068	-80 152	-8%

Cívis Ház Zrt.
Egyéb ráfordítások
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2015. év	2016. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	99 258	46 862	-52 396	-53%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	41 409	6 035	-35 374	-85%
<i>Követelések értékvesztése</i>	57 849	40 827	-17 022	-29%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	835	820	-15	-2%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	27 885	4 775	-23 110	-83%
Leírt behajthatatlan követelések	7 032	3 554	-3 478	-49%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	9 658	9 658	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	6 855	7 257	402	6%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	8 569	3 144	-5 425	-63%
Céltartalék képzés	1 257	0	-1 257	-100%
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb	6 501	1 167	-5 334	-82%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb	93 196	102 638	9 442	10%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	32 688	31 577	-1 111	-3%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei		0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköztátadások	125 316	36 699	-88 617	-71%
Fejlesztési támogatás ráfordítása	9 024	7 166	-1 858	-21%
Ingyenes eszközátadások	33 651	19 537	-14 114	-42%
VII. Egyéb ráfordítások	452 067	274 854	-177 213	-39%

Cíviss Ház Zrt.
Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2015. év	2016.
Adózás előtti eredmény (±)	208 213	613
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		235
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		1
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	274 196	661
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékvesztése		
Fejlesztési tartalék összege után, legfeljebb az adózás előtti eredmény 50%-a és legfeljebb 500 M Ft		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	11 161	59
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, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel	66 727	82
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	699	
Adóalapot csökkentő tételek összesen	352 783	1 041
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre	1 257	
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	324 251	701
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő sporttámogatás is!)	35 797	32
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenzési pótlék nem)	5	
Ellenőrzött külföldi társaságban fennálló részesedésre jutó fel nem vett nyereség		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	57 849	40
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		
Saját tőke háromszorosát meghaladó kötelezettség arányos kamatráfordítása		
Termőföldről átmínősített ingatlan tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese		
Termőföldről átmínősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társ.ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf.veszteség		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTÉ csökkenés		
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivezetésekor elszám. adóalap csökkentésből a megszerzett rész. értékének csökkenése		
Tartós adományozás elszámolt többlet kedvezménye (vagy annak kétszerese), ha a szerződésben vállaltak nem teljesülnek		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt	214 254	119
Jogelődtnél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódtnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	633 413	894
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	488 843	465
Társasági adó (számított)	48 884	46
Adókedvezmények	34 218	32
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	14 666	13
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	193 547	599

Cívis Ház Zrt.
Cash-flow kimutatás
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Sor-szám	Megnevezés	Előző év 2015	Tárgyév 2016
	I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	194 886	-320 909
1	Adózás előtti eredmény (16. Kapott osztalék, 21. Véglegesen kapott ± pénzeszköz, 26. Véglegesen átadott pénzeszköz nélkül) és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	225 337	-300 573
2	+ Elszámolt amortizáció	275 987	269 888
3	± Elszámolt értékvesztés és visszairás, valamint hiányzó, selejtezett immat. jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értéke	67 244	6 705
4	± Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	1 257	-1 674
5	± Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-3 464	-35 569
6	± Szállítói kötelezettség változása	36 960	-22 626
7	± Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	176 045	-235 833
8	± Passzív időbeli elhatárolások változása	-110 379	-132 402
9	± Vevőkövetelés változása	40 543	-40 068
10	± Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-307 953	170 911
11	± Aktív időbeli elhatárolások változása	1 522	14 303
12	- Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-14 666	-13 971
13	- Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-193 547	0
	II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-41 648	415 338
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-63 128	312 899
15	+ Befektetett eszközök eladása	10 319	42 826
16	+ Kapott osztalék, részesedés	11 161	59 613
	III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-151 366	-96 376
17	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
18	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele	0	0
19	+ Hitel és kölcsön felvétele	-106 014	580 846
20	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése	0	4 220 722
21	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	1 516 969	-83 258
22	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0
23	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
24	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-415 169	-4 839 066
25	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-1 033 750	-135
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-134 340	0
27	± Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változás	20 938	24 515
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	1 872	-1 947

Cíviss Ház Zrt.
Mutatók
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

		2015			2016		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{9\,928\,784}{16\,324\,092} \times 100\%$	=	60,82%	$\frac{9\,334\,624}{11\,359\,663} \times 100\%$	=	82,17%

A Főnix Irodaház Kft. kiválása és a devizahitel-konverzió miatt csökkentek a Tárgyi eszközök 6%-kal és az Összes eszköz értéke 30%-kal. A Tárgyi eszközök értéke kisebb mértékben csökkent az Összes eszközhöz viszonyítva. Emiatt az eszközigenyességi mutató 21,35%-pontosan nőtt.

Befektetett eszközök aránya

		2015			2016		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{14\,221\,092}{16\,324\,092} \times 100\%$	=	87,12%	$\frac{9\,404\,426}{11\,359\,663} \times 100\%$	=	82,79%

A kiválás és a hitelkonverziót követően megváltozott szerkezetű cash-pool állomány miatt a Befektetett eszközök értéke 34%-kal csökkent, míg a mérlegfőösszeg csökkenése ettől kisebb mértékű 30%-os volt. A két hatás eredménye a mutató 4,33%-pontos csökkenése.

Forgó eszközök aránya

		2015			2016		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{2\,077\,601}{16\,324\,092} \times 100\%$	=	12,73%	$\frac{1\,944\,141}{11\,359\,663} \times 100\%$	=	17,11%

A forgóeszközök értéke ingatlaneladás és kapcsolt vállalattal szembeni vevőkövetelés csökkenés miatt csökkent 6%-kal. A mérlegfőösszeg viszont 30%-kal csökkent. A két hatás miatt a forgóeszköz arány 4,38%-pontosan nőtt.

Saját tőke jegyzett tőke arány

		2015			2016		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{5\,814\,879}{2\,553\,203} \times 100\%$	=	227,75%	$\frac{5\,283\,143}{2\,553\,203} \times 100\%$	=	206,92%

A kiválással jelentkező -937 482 e Ft Tőketartalék-csökkenés illetve a 405 746 e Ft Adózott eredmény növekedés miatt a Saját tőke 9%-kal csökkent. A Jegyzett tőke nem változott, így a mutató értékében 20,83%-pontosan a csökkenés.

Kötelezettségek aránya

		2015			2016		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{6\,731\,379}{5\,814\,879} \times 100\%$	=	115,76%	$\frac{2\,432\,762}{5\,283\,143} \times 100\%$	=	46,05%

A Kötelezettségek 64%-kal csökkentek a hitelkonverzió miatt. A Saját tőke ettől jóval kisebb mértékben, 9%-kal csökkent. Így a Kötelezettségek aránya jelentősen változott: 69,71%-pontosan csökkent.

Kötelezettségek részaránya

		2015			2016		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{6\,731\,379}{16\,324\,092} \times 100\%$	=	41,24%	$\frac{2\,432\,762}{11\,359\,663} \times 100\%$	=	21,42%

A Kötelezettségek 64%-kal csökkentek, a mérlegfőösszeg a kiválás és a hitelkonverzió miatt ettől kisebb mértékkel, 30%-kal csökkent. A mutató így 19,82%-pontosan csökkenést jelez.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

		2015			2016		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{315\,145}{5\,814\,879} \times 100\%$	=	5,42%	$\frac{390\,895}{5\,283\,143} \times 100\%$	=	7,40%

A Rövid lejáratú kötelezettségek 24%-kal nőttek, a Saját tőke 9%-kal csökkent. A két hatás együttesen eredményezte a mutató 1,98%-pontos növekedését.

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Tőkeerősség

		2015			2016			
<u>Saját tőke</u>		<u>5 814 879</u>			<u>5 283 143</u>			
<u>Összes forrás</u>	x 100%	<u>16 324 092</u>	x 100%	=	<u>11 359 663</u>	x 100%	=	46,51%

A Saját tőke 9%-kal (531 736 e Ft-tal) csökkent, a mérlegfőösszeg 30%-kal (4 964 429 e Ft-tal) csökkent. A két hatás miatt nőtt 10,89%-ponttal a tőkeerősség.

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

		2015			2016			
<u>Adózás előtti eredmény</u>		<u>208 213</u>			<u>613 264</u>			
<u>Összes bevétel</u>	x 100%	<u>2 438 172</u>	x 100%	=	<u>2 528 985</u>	x 100%	=	24,25%

Az Adózás előtti eredmény 405 051 E Ft-tal (195%-kal) nőtt. Az összes bevétel 90 813 E Ft-tal (3,7%-kal) nőtt. Tárgyévben 100 Ft összbevétel 24,25 Ft pozitív adózatlan eredményt termelt, 15,71 Ft-tal többet előző évhez viszonyítva.

Eszközarányos jövedelmezőség

		2015			2016			
<u>Adózás előtti eredmény</u>		<u>208 213</u>			<u>613 264</u>			
<u>Összes eszköz</u>	x 100%	<u>16 324 092</u>	x 100%	=	<u>11 359 663</u>	x 100%	=	5,40%

Az Adózás előtti eredmény 195%-kal nőtt, a mérlegfőösszeg 30%-kal csökkent. A két hatás eredményeként az eszközarányos jövedelmezőség nőtt 4,12%-ponttal.

Tőkearányos jövedelmezőség

		2015			2016			
<u>Adózás előtti eredmény</u>		<u>208 213</u>			<u>613 264</u>			
<u>Saját tőke</u>	x 100%	<u>5 814 879</u>	x 100%	=	<u>5 283 143</u>	x 100%	=	11,61%

Az Adózás előtti eredmény 195%-kal nőtt, a Saját tőke 9%-kal csökkent. A két hatás eredményeként a tőkearányos jövedelmezőség nőtt 8,03%-ponttal.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

		2015			2016			
<u>Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke</u>		<u>9 904 592</u>			<u>9 278 325</u>			
<u>Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke</u>	x 100%	<u>12 698 982</u>	x 100%	=	<u>12 304 130</u>	x 100%	=	75,41%

A tárgyi eszközök használhatósága csökkent 2,62%-ponttal, mivel az eszközök nettó értéke 6%-kal csökkent, a bruttó értékük pedig 3%-kal.

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2015-2016. év

Adatok: e Ft

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

		2015			2016			
	$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{2\,077\,601}{315\,145} \times 100\%$	=	659,25%	$\frac{1\,944\,141}{390\,895} \times 100\%$	=	497,36%	

A Forgóeszközök értéke 6%-kal csökkent, a Rövid lejáratú kötelezettségek értéke 24%-kal nőtt. Emiatt a mutató értéke romlott 161,89%-ponttal.

Likviditási gyorsráta

		2015			2016			
	$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{757\,330}{315\,145} \times 100\%$	=	240,31%	$\frac{686\,944}{390\,895} \times 100\%$	=	175,74%	

A Készletek figyelmen kívül hagyása mellett a gyorsráta is a pénzügyi helyzet kedvezőtlen alakulását szemlélteti. A klasszikus pénzügyi mutatók nem alkalmasak társaságunk pénzügyi helyzetének elemzésére a cash-pool rendszer miatt. 2016. december 31-én a Cívis Ház Zrt. cash-pool és egyéb likvid állománya -1,8 Mrd Ft volt, amely előző évhez viszonyítva nem jelent változást. (2015. december 31-én 4,3 mrd Ft cash-pool Huf illetve -6,1 Mrd Huf (19,6 M Eur) cash-pool állománnyal rendelkezett társaságunk.)