

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

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2017.12.31.

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

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése

Cívis Ház Zrt.

A vállalkozás címe

4024 Debrecen Iparkamara u. 2.

2017. évi Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2018. április 13.

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: 2017.12.31.

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

Céggjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2016.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2017.12.31.
a	b	e	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	9 404 426	0	9 240 783 974
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. ... 9.)	581	0	236 563
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	189		37 912
06.	4. Szellemi termékek	392		198 651
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. ... 17.)	9 334 624	0	9 158 554 824
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 244 472		9 034 336 880
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	110		14 396 753
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	33 743		21 412 168
14.	4. Tenyésztőállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	56 299		88 385 495
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			23 528
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. ... 28.)	69 221	0	81 992 587
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200		13 200 000
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	49 314		62 841 066
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 500		1 500 000
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	5. Egyéb tartós részesedés	1 100		1 100 000
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	4 107		3 351 521
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.)	1 944 141	0	1 958 258 208
30.	I. KÉSZLETEK (31. ... 36.)	1 257 197	0	1 252 851 344
31.	1. Anyagok	119		265 280
32.	2. Befejezettlen termelés és félkész termékek	17 145		6 961 260
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek	6 454		5 741 863
35.	5. Áruk	1 233 479		1 239 882 941
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. ... 45.)	681 044	0	698 982 748
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	294 176		300 963 439
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	281 881		291 729 220
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	5 617		9 517 021
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 701		1 700 530
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	97 669		95 072 538
44.	7. Követelések értékelési különbözete			
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (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.)	5 900	0	6 424 117
54.	1. Pénztár, csekk	548		544 145
55.	2. Bankbetétek	5 352		5 879 972
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. ... 59.)	11 096	0	24 158 716
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	10 058		23 313 629
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 038		845 087
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	11 359 663	0	11 223 200 898

Debrecen, 2018. április 13.

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: 2017.12.31.

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

Céggjegyzék száma

Civis Ház Zrt.
MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban		
		Előző év 2016.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2017.12.31.
a	b	e	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	5 283 143	0	5 284 105 888
62.	I. JEGYZETT TŐKE	2 553 203		2 553 203 084
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	1 880 647		1 880 647 411
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-2 336		-1 004 571
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	252 336		253 340 678
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	599 293		597 919 286
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73. ... 75.)	0	0	0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	3. Egyéb céltartalék			
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92.)	2 432 762	0	2 389 753 072
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.)	2 041 867	0	2 143 056 223
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	1 169 070		1 132 699 947
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	580 846		686 251 056
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	291 951		324 105 220
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	390 895	0	246 696 849
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	140 662		4 835 536
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	3 424		522 449
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	43 897		59 212 604
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	44 498		17 884 823
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	158 414		164 241 437
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	3 643 758	0	3 549 341 938
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 865		1 663 852
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	39 512		51 954 222
108.	3. Halasztott bevételek	3 602 381		3 495 723 864
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	11 359 663	0	11 223 200 898

Debrecen, 2018. április 13.

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: 2017.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Civis Ház Zrt.
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összki költség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2016.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2017.12.31.
a	b	e	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 069 020		2 152 312 472
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	2 069 020	0	2 152 312 472
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	7 785		-10 895 590
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	8 889		4 567 224
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	16 674	0	-6 328 366
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	230 131		230 730 813
	Ebből : visszaírt értékvesztés	40 157		28 984 481
05.	Anyagköltség	57 625		56 755 434
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	640 202		653 754 634
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	25 010		22 813 518
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	33 108		72 930 733
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	179 123		127 512 533
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	935 068	0	933 766 852
10.	Bérlőköltség	215 307		222 091 123
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	46 184		54 025 043
12.	Bérlőárulékok	68 749		61 454 492
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	330 240	0	337 570 658
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	269 888		249 591 168
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	274 854		306 076 187
	Ebből: értékvesztés	46 862		41 621 430
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	505 775	0	549 710 053
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	59 613		76 240 121
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	58 864		75 552 000
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	128		6 521
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	128		6 521
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	42 279		134 917
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	42 225		134 840
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	111 140		9 679 042
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	213 160	0	86 060 601
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	104 563		17 315 502
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	2 428		2 206 758
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 108		1 579 866
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	105 671	0	18 895 368
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	107 489	0	67 165 233
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	613 264	0	616 875 286
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	13 971		18 956 000
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	599 293	0	597 919 286

Debrecen, 2018. április 13.

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: 2017.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Civis 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 2017.12.31.
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 : visszaírt értékvesztés			
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, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	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, 2018. április 13.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Cívis Ház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2017. 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	12
1.3.2. Forgóeszközök értékelése:	17
1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások	17
1.3.4. Értékvesztés elszámolása:	20
1.3.5. Saját tőke	24
1.3.6. Céltartalék képzés	24
1.3.7. Kötelezettségek értékelése	25
1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások	26
1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek.....	28
1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek	31
1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	32
1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések.....	33
1.3.13. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolás	33
2. Tájékoztató rész	34
2.1. A társaság anyavállalata	34
2.2. A társaság leányvállalatai.....	34
2.3. A társaság közös vezetésű vállalatai	34
2.4. A társaság jelentős tulajdonú részesedési vállalkozásai.....	35
2.5. A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai.....	35
2.6. A társaság kapcsolt vállalkozásai	36
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: 11 223 201 E Ft	39
3.1.2. Források: 11 223 201 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	57
3.2.4. Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások.....	57
3.2.5. Támogatások	58
3.2.6. A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	58
3.2.7. Ellenőrzés	58
3.2.8. Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok	58
3.2.9. Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek	58
4 Cash-Flow kimutatás.....	59
5 Mutatók.....	60

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: 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: Baloghné 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

A 2016. évi LXXIV. törvény a településképi 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)

A 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet a reklámok közzétételének településképi rendelkezéseiről

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

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

A15/2017 (IV.27.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2017. évi költségvetéséről

A 45/2017. (XII.14.) Kr. rendelet Debrecen településképi védelméről (településképi eljárások)

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

Főtevékenységünk az ingatlan adásvétel. Működésünk alatt számos ingatlant kerül és került városfejlesztési és város-rehabilitációs céllal. Az ingatlanhasznosítási tevékenységünk során szorosan együttműködünk Dmjt Önkormányzattal.

Az ingatlan bérbeadás és üzemeltetés adja tevékenységünk másik fő pillérét. Vagyongazdálkodásunkban lévő és saját tulajdonú lakás- és helyiségállomány bérbeadásával, üzemeltetésével, karbantartásával foglalkozunk.

Az elmúlt két évben megfigyelhető ingatlanpiaci stabilitás továbbra is jellemző a piacon. Debrecen város Főnix tervében szereplő fejlesztések hatással vannak társaságunk ingatlanhasznosítására. Az ingatlanhasznosítási területen a nyugati kiskörút mentén elhelyezkedő ingatlanokra fókuszál társaságunk.

A lakásbérbeadás területén is erősödik a minőségi, magasabb színvonalú, piaci lakbérű lakások iránti igény. Egy-egy lakáspályázat alkalmával többszörös a meghirdetett lakásokra pályázottak száma a szigorú feltételek ellenére is. További bérlakásokra is lenne igény.

A helyiség-bérbeadást tekintve egyre jobban erősödik az irodapiaci kereslet. A városba betelepülő vagy betelepülni szándékozó, főleg szolgáltató szektorban tevékenykedő vállalatok belvárosi legalább A+-os nagy alapterületű irodákat, irodaházakat igényelnek.

A zömében városközpontban elhelyezkedő üzlethelyiségek bérbeadásában nincs jelentős változás. A társaságunk tulajdonában és vagyongazdálkodásában lévő helyiségek bérbeadása során kifejezetten figyelünk az üzletállomány összetételére tekintettel az egész belváros színvonalának megőrzésére. A társaságunk által 2011. évben bevezetett és azóta is működő Városközpont Klub (amelynek elemei: magazin, 242 férőhelyes 3 területen elhelyezkedő parkoló, honlap) a belvárosi üzletek helyzetét erősíti, egységességét segítik elő. Ezt a bérlők kedvelik és igénylik.

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 4/VI/U/2017. számú Vezérigazgatói utasítás módosítással egységes szerkezetbe foglalt melléklete tartalmazza a vállalatcsoport egységes, a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban lévő Számviteli politikáját. E Számviteli politika tartalmazza azon kérdésekben hozott döntéseket, melyekben a törvény választási lehetőséget biztosít a gazdálkodók számára. A vállalatcsoport valamennyi tagja saját számviteli politikáját ennek figyelembevételével alakította ki. A tagvállalati sajátosságok, vezetői információs rendszer és igények figyelembe vételével, a tagvállalatok vezetői saját hatáskörükben tovább részletezhetik a csoport szintű szabályozást - a vállalatcsoport számviteli politikájában rögzített előírások, értékelési elvek megtartásával. A társaság a számviteli politikája stabilitásával kívánja biztosítani az egyes üzleti évek összehasonlíthatóságát. A társaság a számviteli törvényben megfogalmazott alapelvektől nem tér el. A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai a következők:

<i>Beszámoló formája:</i>	éves beszámoló
<i>Könyvvizetés módja:</i>	kettős
<i>Mérleg:</i>	Szvt. 1.sz. melléklete szerinti „A” változat
<i>Eredménykimutatás:</i>	Szvt. 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 lépésben történik. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai a saját részesedéseik értékelését a tárgyévet követő év március 14-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtják végre. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az értékelést a tárgyévet követő év március 31-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtja végre. Azon részesedések értékelését, amely részesedéssel érintett társaságok beszámolói az előző időpontokig nem állnak rendelkezésre, a rendelkezésre álló, előző évi beszámolók adatai alapján végzik el.

A pénzeszközöket érintő gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a pénzmozgással egyidejűleg, illetve a pénzügyi értesítés megérkezésekor 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 vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat (a beszerzéskor fizetett fogyasztási adót, jövedéki adót), a vámterheket foglalja magában.

A bekerülési (beszerzési) érték részét képezi:

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

- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett- devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyam különbözete (függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség, vagy veszteség);
- a beruházás tervezés, a beruházás előkészítés, a beruházás lebonyolítás, az új technológia elsajátítás (a betanítás) díjai, közvetlen költségei;
- földgáz, villamos energia, ivóvíz beszerzése esetén a földgáz egyetemes szolgáltató, a földgázkereskedő, a villamosenergia egyetemes szolgáltató, a villamosenergia-kereskedő, az ivóvíz-szolgáltató által a földgáz, a villamos energia, az ivóvíz végfelhasználónak (fogyasztónak) történő értékesítésről kiállított számlában szereplő, külön jogszabály szerint kötelezően felszámított díjak, tételek;
- A bekerülési érték részét képezi az eszköz beszerzéséhez szorosan kapcsolódó:
 - illeték [vagyonyszerzés (ajándék, öröklés, adásvétel, csere után járó) illetéke],
 - az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó,
 - a jogszabályon alapuló hatósági igazgatási, szolgáltatási díj,
 - az egyéb hatósági igazgatási, szolgáltatási eljárási díj (környezetvédelmi termékdíj, szakértői díj),
 - a vásárolt vételi opció díja.
- A továbbértékesítési céllal vásárolt, készletek között nyilvántartásba vett földterületek, építési telkek bekerülési (beszerzési) értékének részét képezik különösen:
 - a vételár;
 - az illetékek (tulajdonszerzési, fellebbezési, stb.);
 - a földhivatali igazgatási eljárási, és szolgáltatási díjak;
 - a Takarnet szolgáltatási díjak;
 - az egyéb rendszerhasználati díjak (pl:EÉR);
 - a hatástanulmányok költségei (környezetvédelmi, közlekedési, stb.);
 - a bontás, bozót-irtás, lőszermentesítés és egyéb területrendezési díjak;
 - a közmű kialakítással kapcsolatos tervezési és hatósági díjak.

Egy értékesített földterület minősítését, hogy az építési teleknek minősül-e, minden esetben az eladó teszi meg a földterület eladáskori állapota (építésügyi szabályoknak megfelelő kialakítás, közúti megközelíthetőség, mérete) figyelembe vételével – függetlenül attól, hogy a vevő a megvásárolt földterületet, hogyan kívánja rendezni.

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-átszervezés aktivált értéke: 5 év
(Az alapítás-átszervezés ráfordításait a tagvállalat egyedi döntése szerint aktiválhatja).

A tárgyi eszközök értékelése, használati idejük:

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

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.

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 2017. 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 bevételként vagy ráfordításként számolandó el. Jelentős a különbözet, ha összege eléri az eredetileg elszámolt bekerülési érték 10%-át, de legalább 100 E Ft-ot.

Az előző bekezdés szerinti minősítési eljárást nem kell alkalmazni a továbbértékesítési céllal vásárolt, készletek között nyilvántartásba vett földterületek, építési telkek bekerülési (beszerzési) értékének meghatározásakor.

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 árbevételt, 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 különbözet 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 pénzügyi értékre 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 - árfolyamveszteség teljes összege a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak a csökkentésével (nem realizált árfolyamveszteség). 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 amortizációs 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 tartósan 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 kétségesse vált, ha feleslegessé vált. A készletek értékének

csökkentését ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak (az értékesíthetőségnek) megfelelő mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább haszonanyag áron, illetve hulladékértéken) szerepeljen a mérlegben.

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

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

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

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

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

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

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 visszaírással csökkenteni kell. A visszaírással a követelés könyvszerinti értéke nem haladhatja meg a nyilvántartásba vételi értéket.

1.3.5. Saját tőke

A mérlegben saját és idegen források könyvszerinti értéken szerepelnek.

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

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

1.3.6. Céltartalék képzés

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

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

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 mérlegsoron kell elkülönítetten kimutatni:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, 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 bevételt. A halasztott bevételt az alapul szolgáló szerződésben, megállapodásban meghatározott időtartam alatt, határozatlan idejű szerződés esetén öt év vagy ennél hosszabb idő alatt lehet megszüntetni. Amennyiben a vállalkozó öt évnél hosszabb idő alatt szünteti meg a halasztott bevételt, azt a kiegészítő mellékletben indokolni kell.
 - A támogatásonként, a véglegesen átvett pénzeszközönként, a térítés nélkül átvett eszközönként kimutatott halasztott bevételt a fejlesztés során megvalósított eszköz, az elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettséghez kapcsolódó eszköz, illetve a térítés nélkül átvett eszköz (ideértve az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközöket is) bekerülési értékének, illetve bekerülési értéke arányos részének költségkénti, illetve ráfordításkénti elszámolásakor kell megszüntetni. Meg kell szüntetni a fejlesztési támogatás miatt kimutatott halasztott bevételt a visszafizetendő támogatás ráfordításkénti elszámolásakor is.

Amennyiben az eszköz bekerülési értéke a használatba vételt követően megnő a használatbavételkor bekerülési értékhez képest, akkor a halasztott bevétel előző bekezdés szerinti megszüntetésekor a bekerülési érték növekményét figyelmen kívül kell hagyni. Amennyiben e mellett az eszköz hasznos élettartama is növekszik, akkor a halasztott bevétel előző bekezdés szerinti megszüntetésekor a hasznos élettartam növekedését is figyelmen kívül kell hagyni.

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

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

A tárgyévben megkapott (pénzügyileg rendezett) 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 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 pénzügyi intézmény 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 pénzügyi intézmény között létrejött megállapodás szabályozza. A Cash-pool rendszerben igénybevett hitel rülirozó 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 beruházásainak a saját forrásaik feletti része,
- és 1 éven túl finanszírozható még egyéb, nem beruházási ráfordítás is.

A finanszírozás a Cash-pool rendszerben előbb a pozitív számlaegyenlegű 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 mérlegsoronkénti analitikát kell vezetni és dokumentációval kell alátámasztani.

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

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

Amennyiben az évközi előzetes minősítés szerint nem jelentős hiba az év végi összesítés miatt még is jelentőssé válik, akkor az évközi könyvelését 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 százalékaig 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.

1.3.13. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolás

A leányvállalatok átalakulásai során a tulajdonos anyavállalat:

- a kiválással érintett társaságában lévő részesedése könyv szerinti értékét a leányvállalata végleges vagyonmérleg szerinti saját tőke csökkenésével arányosan csökkenti: (saját tőke csökkenés / átalakulás előtti saját tőke) x részesedés könyv szerinti értéke;
- a beolvadással érintett társaságában lévő részesedése könyv szerinti értékét a leányvállalata végleges vagyonmérleg szerinti saját tőke növekedésével emeli.

A gazdasági társaságok átalakulásainak a tulajdonosnál, a számviteli törvény szerinti előírásaitól eltérő, a számviteli politikában szabályozott elszámolását a tulajdonos anyavállalat beszámolójának „Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban” mérlegsora és a Részesedésekből származó árfolyam-különbözetek eredménykimutatás sora adatainak megbízható és valós összképe érdekében kerül alkalmazásra. A számviteli törvény tételes előírásától eltérő elszámolásra a törvény 4. § (4) bekezdése alapján van lehetősége a Társaságnak, melyet a könyvvizsgáló egyetértésével tesz.

2. Tájékoztató rész

2.1. A társaság anyavállalata

Név Székhely	Tulaidoni 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 Cégnylvántartási 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.	2017.12.31							
	10 500	0	1	0	3 587	14 088	100,00%	10 500
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2016.12.31							
	3 000	0	278 419	0	26 976	308 395	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.	2017. évi adatok (E Ft)							
	3 680	12 941	16 695	2 596	25 930	25 954	3 587	3
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2016. évi adatok (E Ft)							
	2 581	571 404	574 312	265 917	169 136	169 928	26 976	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 tulajdonú részesedési vállalkozásai

Név Székhely	Saját tőke 2016.12.31-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	4 918	729	1 379	10 036	49,83%	1 500
Név	2016. 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.	367	14 826	15 278	4 351	55 895	56 034	1 379	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 Vagyongkezelő Zrt. az alábbi leányvállalatait vonja be a 2017. 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 Vagyongkezelő 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.
Forest Officies Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Piac utca 77. 2. em. 2.

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

2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2016-2017. 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 37 208 E Ft összegű **cafeteria kifizetésekből** (1. számú táblázat 27. sora):

- Önkéntes nyugdíjpénztár	11 974 E Ft
- Önkéntes egészségpénztár	6 094 E Ft
- SZÉP kártya vendéglátás alszámla	7 793 E Ft
- SZÉP kártya szállás alszámla	4 952 E Ft
- SZÉP kártya szabadidő alszámla	1 641 E Ft
- Készpénz juttatás	3 548 E Ft
- Helyi közlekedési bérletjuttatás dolgozóknak	429 E Ft
- Iskolakezdési támogatás	777 E Ft

A 6 849 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből** (1. számú táblázat 33. sora):

- Saját üdülőhasználat	4 567 E Ft
- Temetési segély	300 E Ft
- Munkába járás úti költségtérítés	286 E Ft
- Adóköteles telefondíj	245 E Ft
- Egyéb, céges rendezvényekhez kapcsolódó ráfordítások	1 451 E Ft

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma 37,14 fő, -0,20 fő a létszámváltozás előző évhez viszonyítva.

2017. évben 6 784 E Ft Ft-os (3%-os) növekedés tapasztalható a Bérköltségben, Ennek okai: egyrészt a tulajdonos 6%-os béremelést engedélyezett, másrészt az előző évhez viszonyítva kevesebb jutalom, prémium került kifizetésre. A Személyi jellegű kifizetések 7 841 E Ft-tal (17%-kal) nőttek főleg azért, mert a dolgozók év végén premizálásként cafeteria juttatást kaptak. A Bérjárulékok soron a -7 294 E Ft-os (-11%-os) a csökkenés bázishoz viszonyítva a jutalom-, prémiumfizetés összegének csökkenése illetve a törvényben meghatározott járulékok mértékének csökkenése miatt.

2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2016-2017. évi javadalmazását, juttatásaikat.

A vezérigazgató bérkifizetése előző évhez viszonyítva 2 583 E Ft-tal (11%-kal) nőtt. Oka: A tulajdonos Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a vezérigazgató bérét 2016. év közben emelte, emiatt áthúzódo hatás jelentkezett.

A személyi jellegű kifizetéseiben 741 E Ft (43%-os) növekedésnek oka is a 2016. évi bérváltozás miatti áthúzódo hatás (százalékos mértékű juttatásoknál jelentkezett).

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 2016-2017. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2017. évben az Éves beszámoló 1 200 E Ft összegű éves könyvvizsgálati díján felül nem jelentkezett egyéb könyvvizsgálói kiadás.

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.

Így előző évhez viszonyítva 300 E Ft csökkenés van a könyvvizsgálói díjban.

3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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: 11 223 201 E Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 9 240 784 E Ft

A/I. Immateriális javak: 236 E Ft

2017. évben 10 E Ft vagyoni értékű jog növekedés és 157 E Ft szellemi termék növekedés történt. A Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi terv szerinti értékcsökkenési leírása 512 E Ft volt. Selejtezésre nem került vagyoni értékű jog és szellemi termékek. Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 345 E Ft-tal csökkent az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 9 158 555 E Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 176 069 E Ft-tal csökkent 2016. évhez viszonyítva. A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2017. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

A 3. tábla 2-4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 151 442 E Ft-os „beszerzésének, növekedésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Hatvan u. 12-14. irodaház 5-7. emeletének felújítása	40 792 E Ft
- ILS II reptéri fejlesztés notifikáció	20 945 E Ft
- Piac u. 79. sz. alatti iroda-felújítás	20 435 E Ft
- Madárriasztó rendszer beszerzése reptérre	12 740 E Ft
- Jászai Mari téri beruházás előkészítése	12 060 E Ft
- Egyéb bérbeadást segítő beruházások	5 250 E Ft
- Piac u. 58. sz. alatti homlokzat-felújítás	8 499 E Ft
- Bérbeadóra tartozó munkák, bérlői felújítások bérleti díj betudással	5 589 E Ft
- Dacia Duster gépjármű beszerzés reptérre	4 114 E Ft
- Informatikai beszerzések	3 389 E Ft
- Irodai és egyéb eszközbeszerzések	3 388 E Ft
- Apollo mozi elektromos hálózat bővítés, felújítás	3 107 E Ft
- Üres üzlethelyiségek bemutatható, bérbe-adható állapotra hozó felújítása	2 863 E Ft
- DV Zrt. Piac 77. irodaházba költözése miatti felújítások, beszerzések	2 509 E Ft
- Sas u. 4. klimatizálás	2 246 E Ft
- Gázvezeték és készülékek felülvizsgálata, felújítása	2 216 E Ft
- Hunyadi u. 6. mennyezeti hőszigetelés	1 300 E Ft

Tárgyi eszközök bruttó értékének csökkenéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Értékesítés	28 102 E Ft
- Reptéren felújítási érték átadás	26 455 E Ft
- Hiány, selejt	24 336 E Ft
- Átminősítés Áruháza	18 049 E Ft
- Térítés nélküli átadás	12 221 E Ft
- Egyéb (leltári szám és hrsz megbontás)	5 111 E Ft
- Kezelésből kikerülő önk-i ing-hoz kapcsolódó felújítás kivezetés miatt	2 623 E Ft

A befejezetlen beruházások értéke:

- Gambrinus tömb beépítése	31 691 E Ft
- Reptér fejlesztése	36 710 E Ft
- Bajcsy 11-13.parkolóház	3 756 E Ft
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások	8 244 E Ft
- Sas u. 4. klimatelepítés	2 246 E Ft
- Gambrinus átjáró és köz felújítás	3 069 E Ft
- Víg mozi felújítás	1 102 E Ft
- Egyéb	1 567 E Ft
Összesen	88 385 E Ft

A társaság 2017. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2017. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2017. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásaira selejt illetve hiány miatt az alábbi 6 891 E Ft értékű terven felüli értékcsökkenést számolt el:

- Az 1994. évi Vagyonkezelési szerződés alapján kezelésünkbe került ingatlanok közül 2017. 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 1 817 E Ft értéken szereplő felújítások terven felüli értékcsökkenésként kivezetésre kerültek könyveinkből.
- A Piac u. 22. szám alatti épület toronyrekonstrukciója forráshiány és a terület tulajdonviszonyai miatt nem valósul meg, ezért ez az 1 719 E Ft nyilvántartási értékű befejezetlen beruházás selejtezési jogcímen került ki könyveinkből terven felüli értékcsökkenés elszámolásával.
- Az Arany J. u. 23. számú ingatlanra tervezett irodaépület az E-on által elvégzett transzformátor-állomás beruházás miatt nem valósítható meg, ezért ez a 2 543 E Ft nyilvántartási értékű befejezetlen beruházás selejtezési jogcímen került ki könyveinkből terven felüli értékcsökkenés elszámolásával.
- A Simonffy u. 2/A. számú épület II. emeletén tervezett felújítás a helyiség jelenlegi állapotban történő bérbeadása miatt nem valósul meg, ezért ez a 31 E Ft nyilvántartási értékű befejezetlen beruházás selejtezési jogcímen került ki könyveinkből terven felüli értékcsökkenés elszámolásával.
- Az önkormányzati tulajdonú, kezelésünkben lévő Miklós u. 21. szám alatti ingatlanon található lakások átalakítására engedélyes és kiviteli tervekkel rendelkező társaságunk. A tulajdonos Önkormányzat saját maga szándékozik az épületet átalakítani és korszerűsíteni. Kérték az ingatlan kezelésünkben történő visszaadását, amelyre 2018.

januárban sor került. Emiatt az általunk tervezett beruházás nem valósul meg, ezért ez a 755 E Ft nyilvántartási értékű befejezetlen beruházás selejtezési jogcímen került ki könyveinkből terven felüli értécsökkenés elszámolásával

- A Víg moziban két önálló képzőművészeti alkotás beázás során megrongálódott, ezek 8 E Ft nyilvántartási értékének kivezetése is megtörtént selejt jogcímen terven felüli értécsökkenésként.
- A leltározás során feltárt 18 E Ft könyv szerinti értékű leltárhány jelentkezett, amely kivezetésre került hiány jogcímen terven felüli értécsökkenésként.
- Immateriális javakra nem került elszámolásra terven felüli értécsökkenés.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 81 993 E Ft

A befektetett pénzügyi eszközök 2016-2017. évi adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt	13 200	13 200	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt	49 314	62 841	13 527	27,43%
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	4 107	3 352	-755	-18,38%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő	0	0	0	-
Összesen	69 221	81 993	12 772	18,45%

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 12 772 E Ft-tal (18,45 %-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást alapvetően az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 13 527 E Ft (27,43 %-os) növekedése okozta. Ez a változás a pozitív cash-pool huf állomány növekedése miatt jelentkezett.

- *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:* 62 841 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/5. 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/7. Egyéb tartósan adott kölcsön: 3 352 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: 1 958 258 E Ft

B/I. Készletek: 1 252 851 E Ft

- B/I/1. Anyagok: 265 E Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: 6 961 E Ft (engedélyezés alatti tervdokumentációk)
- B/I/4. Késztermékek: 5 742 E Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 1 239 883 E Ft (értékesítésre szánt ingatlanok 1 216 480 E Ft összegben, közvetített szolgáltatások 23 400 E Ft összegben, idegen göngyöleg 3 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 2017. évi záró-állományában az alábbi ingatlanok és hozzá kapcsolódó kiadások szerepelnek:

adatok E Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Áruk	Befejezetlen termékek	Kész-termékek	Összesen
Déli Ipari Park	786 689			786 689
Bajcsy Zs. u. 11-13.			1 369	1 369
Boldogfalva u. 4-6.	45 013		1 615	46 628
Boldogfalva u. 10-12-14.	98 868	3		98 871
Gambrinus köz	19 265			19 265
Hatvan u. 58-60. és 62-64.	208 316	6 958		215 274
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
Szív u. 16. –Barna u. 23.	33 988			33 988
Egyéb áruk	230			230
Összesen	1 216 480	6 961	5 742	1 229 183

B/II. Követelések: 698 983 E Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 300 963 E Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 6 787 E Ft-tal (2,3%-kal) nőtt. A lejárt kintlévőség könyv szerinti értéke 12 218 E Ft-tal (12%-kal) több 2017. évhez képest.

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 követelése az 5a. számú táblában láthatóak.

B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: 291 729 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Cash-poolon belüli belső fin-ból szárm. tagváll-tal szembeni követelés	1 463 E Ft
- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	290 204 E Ft
- Tagvállalattal szembeni szállítói követelés	62 E Ft
Összesen	291 729 E Ft

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

-	<u>Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés (Airport Debrecen Kft. bérleti díja)</u>	<u>9 517 E Ft</u>
	Összesen	9 517 E Ft

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

-	<u>Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés(EDC Kft. bérleti díja)</u>	<u>1 701 E Ft</u>
	Összesen	1 701 E Ft

B/II/5. Egyéb követelések: 95 073 E Ft, a következő tételekből tevődik össze:

-	Foglaló	38 953 E Ft
-	Adott előlegek	30 175 E Ft
-	Óvadék, kaució	10 410 E Ft
-	Folyamatos telj. áfa	7 880 E Ft
-	Vásárolt követelés	6 127 E Ft
-	Szállítói követelések	454 E Ft
-	Munkavállalókkal szembeni követelések	748 E Ft
-	<u>Egyéb</u>	<u>326 E Ft</u>
	Összesen	95 073 E Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2017. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2017. december 31-én:

-	Házipénztárban lévő készpénz	544 E Ft
-	OTP Kártyaszámla	1 000 E Ft
-	OTP Lakásépítési számla	498 E Ft
-	HVB Bank	4 357 E Ft
-	<u>OTP Balatonlelle</u>	<u>25 E Ft</u>
	Összesen	6 424 E Ft

A pénzeszközök 6 424 E Ft összege 524 E Ft-tal több a 2016. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 24 159 E Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
bérleti díj	6 210	19 913	13 703	220,66%
továbbterhelt szolgáltatások bevétele	2 094	2 777	683	32,62%
egyéb	1 568	623	-945	-60,27%
cash-pool kamat	186	1	-185	-99,46%
Összesen	10 058	23 314	13 256	131,80%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
folyóirat, szakkönyv előfizetés	275	150	-125	-45,45%
biztosítási díjak	326	350	24	7,36%
távhő	404	306	-98	-24,26%
egyéb	33	39	6	18,18%
Összesen	1 038	845	-193	-18,59%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2017. 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 34 730 E Ft értékvesztést képzett. A társaság eszközeire az 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban számolt el értékvesztést.

Értékvesztés visszaírásra 28 984 E Ft értékben került sor az Egyéb bevételek között a követelések pénzügyi teljesítése miatt. A leírt, az elengedett és az elévült követelésekhez kapcsolódóan 34 181 E Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2017. évi nyitó 185 145 E Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2017. évi záró-állomány 156 710 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
Irodai, számítástechnikai eszközök, egyéb berendezések	23 868 E Ft	8 E Ft
Beruházás	5 048 E Ft	5 048 E Ft
összesen	28 916 E Ft	5 056 E Ft

– Készletek 2017. évben nem kerültek selejtezésre.

A leltározás során feltárt 468 E Ft bruttó értékű, 18 E Ft könyv szerinti értékű leltárhiány jelentkezett. Ebből 411 E Ft bruttó értékű és 18 E Ft nettó értékű annak a két darab tulajdonunkban lévő klímának az értéke, amiket egy bérlő az általa bérelt helyiségből leszerelt és elvitt.

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

- 1) Keretbiztosítéki jelzálogjog	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
Összesen	19 440 000 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 54 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. szeptember 30.

- 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 (0499/2, 0499/6, 0503/35 hrsz) kerültek nevesítésre. Emellett a 3 000 000 E Ft kölcsön és járuléka 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 130.000 E Ft hitelkeret rendelkezésre bocsátására létrejött garancia kibocsátására irányuló hitelszerződés biztosítására 280.000 E Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 3 db ingatlanára.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-17-3800-0919-4
Kölcsön összege:	130 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2018.12.31.
Kedvezményezett:	Inter Tan-Ker Zrt.
Bankgarancia lejárat ideje:	2018.12.31

- 4) A Debreceni Közlekedési Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2009. februárban létrejött, évenként meghosszabbításra és módosításra került jelenleg, 180 000 E Ft összeg garancia kibocsátására irányuló hitelszerződés biztosítására 200.000 E Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 5 db ingatlanára.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-17-3800-0918-3
Kölcsön összege:	180 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2018.12.31.
Kedvezményezett:	OMV Kft.
Bankgarancia lejárat ideje:	2018.12.31

Hátrasorolt eszközök (követelések, értékpapírok) értéke:

Társaságunk 2017. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 11 223 201 E Ft

D. Saját tőke bemutatása, változásai

Megnevezés	2016. év e Ft	2017. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Jegyzett tőke	2 553 203	2 553 203	0	0,00%
Tőketartalék	1 880 647	1 880 647	0	0,00%
Eredménytartalék	-2 336	-1 004	1 332	-57,02%
Lekötött tartalék	252 336	253 341	1 005	0,40%
Adózott eredmény	599 293	597 919	-1 374	-0,23%
Saját tőke	5 283 143	5 284 106	963	0,02%

A D/IV. Eredménytartalék: 1 332 E Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2016. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	-2 336
2016. évi eredmény átvezetése	+2 336
Vagyongkezelésbe vett ingatlanok 2017. évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-1 004
2017. december 31-i Eredménytartalék (záró)	-1 004

2017. december 31-i Eredménytartalék összetétele	-1 004
Korábbi évek működésből származó eredménytartaléka	779 135
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
Vagyongkezelésbe vett ingatlanok 2014-2017.évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-3 341

A D/V. Lекötött tartalék összege 1 005 E Ft-tal нőtt előző évhez viszonyítva:

2016. december 31-i Lекötött tartalék (nyitó)	252 336
Számviteli törvény 38.§ (3) g pontja alapján eredménytartalékból lekötött összeg a vagyонkezelésbe vett ingatlanok 2017. évi értékcsökkenésének visszапótlásra fel nem használt értéke miatt	1 005
2017. december 31-i Lекötött tartalék (záró)	253 341

2017. december 31-i Lекötött tartalék összetétele (záró)	253 341
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000
Egyéb előírás (Számviteli törvény 38.§ (3) g) alapján képzett tartalék	3 341

A D./VII. Adózott eredmény 2017. évi összegéből a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kerül kifizetésre 2018. 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: 2 389 753 E Ft

A F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 43 009 E Ft-tal (1,8%-kal) csökkentek, amely okai az alábbiak:

- Az 1,8 Mrd Ft cash-pool kötelezettség állományból a számviteli politika szerinti megbontás miatt a F./II./5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek mérlegsorra 1 132 700 E Ft került, amely 36 370 E Ft-tal (3,1%-kal) kevesebb előző évhez viszonyítva.
- A cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 686 251 E Ft került a F./II./6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsorba. Előző évhez viszonyítva 105 405 E Ft (18,1%) a növekedés.
- A F./II./9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 32 154 E Ft-tal (11%-kal) több előző évhez viszonyítva alapvetően a helyiségek óvadékai növekedése miatt.
- A cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 4 836 E Ft került a F./III./2. Rövid lejáratú hitelek mérlegsorba. Előző évhez viszonyítva 135 826 E Ft (96,6%) a csökkenés.
- A F./III./3. Vevőktől kapott előleg soron 2 902 E Ft-os csökkenés amiatt jelentkezett, hogy 2016. év végi telek eladási ügylethez kapcsolódó előleg 2017. évben pénzügyi rendezésre került.
- A F./III./4. Szállítók állománya 15 316 E Ft-tal (34,9%-kal) нőtt az előző évhez viszonyítva, зөмében a reptéri feladatokhoz kapcsolódó szállítók miatt.

- A F./III./6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 26 613 E Ft-os (59,8%-os) csökkenésének fő oka az, hogy a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-vel szembeni 28 722 E Ft kapott kölcsön visszafizetésre került.
- A F./III./9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 5 827 E Ft-tal (3,7%-kal) nőttek 2016. 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	1 132 700 E Ft
- Cash-pool tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	686 251 E Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	63 982 E Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	206 859 E Ft
- Vagyongazdálkodási szerződés miatti kötelezettségek	50 281 E Ft
- Jótéjesítési biztosíték	2 878 E Ft
- <u>Lakás- és helyiség felújítással kapcsolatos kötelezettségek</u>	<u>105 E Ft</u>
Összesen	2 143 056 E Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Rövid lejáratú cash-pool hitel	4 836 E Ft
- Vevőktől kapott előlegek	522 E Ft
- Szállítók	59 213 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	17 885 E Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	46 592 E Ft
- 2017. dec. bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	48 401 E Ft
- DMJV Önkormányzattal szembeni kötelezettség	12 463 E Ft
- Ajánlati biztosíték	41 097 E Ft
- Jövedelem elszámolási számla	10 620 E Ft
- Vevői túlfizetés	2 520 E Ft
- Pályázati díj	1 456 E Ft
- <u>Egyéb rövid lejáratú kötelezettség</u>	<u>1 092 E Ft</u>
Összesen	246 697 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:

- <u>Tagvállalattal szembeni szállítói kötelezettség</u>	<u>17 885 E Ft</u>
Összesen	17 885 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 tagvállalatként) 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 járuléka teljes visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezességvállalás 2025. október 29-ig tartó határozott időre szól.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt és az OTP Bank Nyrt. között 2015. december 22.-én létrejött, többször módosított 3.000.000.000.- HUF összegű beruházási típusú éven túli kölcsönszerződéshez kapcsolódóan a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között kezességvállalási megállapodás jött létre, 3.000.000.000.- HUF összegben.

- Készfizető kezességvállalás	13.700 000 E Ft
- <u>Készfizető kezességvállalás</u>	<u>3.000 000 E Ft</u>
Összesen	16.700 000 E Ft

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.

2017. 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). 2017. évben 10 önkormányzati lakás eladása történt, ebből 9 részletfizetéssel; összesen 105 480 E Ft eladási áron. A bevétel az értékesítésért társaságunknak járó díj levonását követően az önkormányzatot illeti meg. 2017. december 31-én az értékesítéssel kapcsolatos záró kintlévőség-állomány: 320 737 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: 3 549 342 E Ft**Bevételek passzív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2016. év e Ft	2017. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Előre kapott bérleti díjak elhatárolása	1 865	1 664	-201	-10,78%
Összesen	1 865	1 664	-201	-10,78%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2016. év e Ft	2017. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
cash-pool kamatok	8 216	103	-8 113	-98,75%
Db-i Vízmű Ing.fejl. Kft-től kapott kamat	327	0	-327	-100,00%
Vagyonkezelői díj	0	30 137	30 137	-
reptér útbérlet	5 040	5 040	0	0,00%
beolvadás miatti kötbér Dmjbv-nek	9 390	0	-9 390	-100,00%
prémium és járulékai	13 241	12 157	-1 084	-8,19%
egyéb költségek, ráfordítások	3 298	4 517	1 219	36,96%
Összesen	39 512	51 954	12 442	31,49%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2016. év e Ft	2017. 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	2 651 744	2 579 792	-71 952	-2,71%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	33 332	32 501	-831	-2,49%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	63 449	61 824	-1 625	-2,56%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	678	614	-64	-9,44%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	197 915	193 179	-4 736	-2,39%
Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	654 910	627 470	-27 440	-4,19%
Panelprogram támogatás (beolvadásos kiválással)	353	344	-9	-2,55%
Összesen	3 602 381	3 495 724	-106 657	-2,96%

3.1.3 Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése

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

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Valutapénztár		EUR		0	310,14	0	0
Valutapénztár		GBP		0	349,48	0	0
Valutapénztár		USD		0	258,82	0	0
Valutapénztár		RON		0	66,57	0	0
Bank (OTP)		EUR		0	310,14	0	0
Vevő	18 059,40	EUR	311,02	5 616 835	310,14	5 600 942	-15 892
Vevő	4 295,48	EUR	309,42	1 329 107	310,14	1 332 200	3 093
Részesedések		RON		0	66,57	0	0
Összesen				6 945 942		6 933 142	-12 800

3.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

/A társaság jövedelmi helyzete/

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

3.2.1 Üzemi (üzleti) eredmény

– Értékesítés nettó árbevétele:	2 152 312 E Ft
– Egyéb bevételek:	230 731 E Ft
– Aktivált saját teljesítmények	-6 328 E Ft
– Anyagjellegű ráfordítások:	933 767 E Ft
– Személyi jellegű ráfordítások:	337 571 E Ft
– Értécsökkenési leírás:	249 591 E Ft
– Egyéb ráfordítások:	306 076 E Ft
Üzemi eredmény:	549 710 E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnerscsoport szerinti 2016-2017. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2016. év e Ft	2017. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Lakásbérbeadás bevétele	611 563	616 898	5 335	0,87%
Nemlakás bérbeadás bérleti díjbevétele*	1 210 183	1 269 962	59 779	4,94%
Városrehabilitáció és ingatlanhasznosítás árbevétele	37 000	103 184	66 184	178,88%
DMJV Önkormányzattól realizált árbevétel Vagyonkezelési szerződés alapján	29 393	30 190	797	2,71%
Közvetített szolgáltatások árbevétele	180 367	128 848	-51 519	-28,56%
Egyéb árbevétel	514	3 230	2 716	528,40%
Összesen	2 069 020	2 152 312	83 292	4,03%

* ebből: a Kálvin tér 11. sz. alatti Új Városháza bérleti díja 69 488 E Ft

A lakásbérbeadásnál 2017. január 1-től nőttek a régi típusú lakbérek 4%-kal, az új típusú lakbérek pedig 2%-kal.

A helyiségbérbeadási bevételek növekedését az okozta, hogy az irodapiaci kereslet növekedésével jelentős helyiségek kerültek bérbeadásra,

2017. évben két ingatlaneladás és két tervdokumentáció eladás történt, előző évben viszont egy telek került értékesítésre.

Közvetített szolgáltatások bevétele csökkent, mivel 2016. évben a Piac u. 20. sz. alatti Régi Városháza felújítási összege került továbbszámításra önkormányzat részére 56 M Ft összegben. 2017. évben nem jelentkezett ilyen jellegű tétel.

b.) Aktivált saját teljesítmények: -6 328 E Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

- Déli Ipari Terület talajmechanikai szakvéleményei (kiszámlázott tétel)	-10 184 E Ft
- 2017. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk önköltsége	-711 E Ft
Összesen	-10 895 E Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

- Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)	4 567 E Ft
Összesen	4 567 E Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnercsoport és jogcím szerinti 2016-2017. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2017. évi 230 731 E Ft összegű Egyéb bevételből az amortizációval arányosan elszámolt (átvállalt, elengedett kötelezettség, fejlesztési támogatás, ingyenes eszközátvétel) Egyéb bevétel összege: 102 076 E Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2016-2017. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2016-2017. 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 2017. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2016-2017. 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	2016. év E Ft	2017. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	58 864	75 552	16 688	28,35%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	749	688	-61	-8,14%
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	128	7	-121	-94,53%
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	42 225	135	-42 090	-99,68%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-től	0	0	0	-
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Egyéb kamat OTP Nyrt.-től	54	0	-54	-99,81%
Kamat más pénzintézettől	0	0	0	-
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Árfolyamnyereség átváltáskori	101 341	0	-101 341	-100,00%
Árfolyamnyereség év végi értékelés	11	3	-8	-71,82%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	9 788	9 676	-112	-1,14%
Összesen	213 160	86 061	-127 099	-59,63%

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2016. év E Ft	2017. 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	1 738	1 996	258	14,84%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	7 304	15 109	7 805	106,86%
Cash-pool deviza kamat OTP Nyrt.-nek	94 831	0	-94 831	-100,00%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozásnak	690	211	-479	-69,42%
Egyéb kamat OTP Nyrt.-nek	0	0	0	-
Kamat más pénzügyintézetnek	0	0	0	-
Kamat nem kapcsolt vállalkozásnak	0	0	0	-
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	-
Árfolyamveszteség átváltáskori	57	0	-57	-100,00%
Árfolyamveszteség év végi értékelés	0	16	16	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 051	1 564	513	48,81%
Összesen	105 671	18 896	-86 775	-82,12%

Pénzügyi műveletek 2017. évi eredménye: 67 165 E Ft

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2017. 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 502 462 E Ft, kivételes nagyságú költség és ráfordítás 383 144 E Ft feletti tétel lenne.

2017. 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.
2017. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

3.2.5 Támogatások

A társaság 2016-2017. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2016. és 2017. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

Elhatárolt negatív adóalap bemutatása	
- 2016. évben elhatárolt veszteség	0 E Ft
- 2017. évben elhatárolt veszteség	0 E Ft
Összesen	0 E Ft

2017. évben nem volt felhasználható negatív társasági adóalap.

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2017. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok

A 2017. évi adózott eredményből a tulajdonos döntése szerint a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kerül kifizetésre 2018. május 31-ig.

3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek

Társaságunk 2017. 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 133 885 E Ft összegben.

Kapcsolt felekhez kapcsolódó piaci ár alatti tételek bemutatása	
- Piaci ár alatti illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás	107 100 E Ft
- Ingyenes eszközátadás	26 785 E Ft
Összesen	133 885 E Ft

Piaci ár alatti illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás: 107 100 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 ügyfelekhez az alábbiak tartoznak.

2017. év

Kapcsolt ügyfelekkel	alap* (E Ft)	áfa (E Ft)	összesen (E Ft)
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját nem téríti meg)	20 038	5 410	25 448
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	27 340	-	27 340
Térítés nélküli szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	54 312	-	54 312
Összesen	101 690	5 410	107 100

*piaci ár és a fizetett ár különbözete

Piaci ár alatti szolgáltatásnyújtás kapcsolt ügyfelei (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 Gyermekegészségügyi 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.
(Debrecen, Hatvan u. 12-14. sz. alatti irodaház, fizetett nettó bérleti díj. 293 Ft/m²/hó, valamint Budapest, Dévai u. 22-24. szám alatt 10/31. lakás és egy garázs fizetett nettó bérleti díj: 212 Ft/m²/hó)

Térítés nélküli szolgáltatásnyújtás kapcsolt ügyfelei (áfát megtérítik):

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

Ingyenes eszközátadás: 26 785 E Ft

Dmjbv Önkormányzatnak 14 718 E Ft összegben 1 490 m² alapterületű ingatlan valamint 2 140 E Ft összegben 707 m² közút megnevezésű ingatlan került térítésmentesen átadásra 2017. évben. Ezen ingatlanok a Déli Ipari Parknak tulajdonjog rendező okirat alapján meghatározott területei. A 2 140 E Ft-os tételnél az áfa megtérítésre került.

A Főnix Rendezvényszervező Kft. részére a „Debrecen” betűinstalláció került térítésmentesen átadásra 9 927 E Ft összegben, az áfát a Kft. megfizette.

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 524 E Ft-tal nőtt.

A likvid eszközeink összállománya év végén -1 759 483 E Ft volt, amely a mérleg öt különböző sorában került elszámolásra a számviteli politikánknak megfelelően: az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (62 841 E Ft), a B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (1 463 E Ft), a F./II/5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek (1 132 700 E Ft), a F./II/5. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (686 251 E Ft) illetve a F./III/2. Rövid lejáratú hitelek (4 836 E Ft) mérlegsorokon. Előző évhez viszonyítva likvid állományunk 80 766 E Ft-tal javult.

5 Mutatók

A 2016. évi és a 2017. 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 visszerhes (vagyonkezelői díjat fizet társaságunk Dmjev Önkormányzat részére).

1) DMJV 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	Telek	Lakás	Nemlakás	Egyéb építmény	Eszközök	Összesen
Bruttó érték nyitó	5 807 559	3 630 745	949 313	43 414	0	10 431 031
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-3 717	3 717			0
Növekedés	4 298	26 423	0	819	356	31 896
Csökkenés	185 894	35 112	22 525	920		244 451
Záró bruttó érték	5 625 963	3 618 339	930 505	43 313	356	10 218 476
Nyitó értékcsökkenés	0	1 446 865	319 515	17 722		1 784 102
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-3 541	3 541			0
2017.évi écs		69 106	17 561	1 263	30	87 960
2017.évi kivezetett écs		15 408	6 686	392		22 486
Záró értékcsökkenés	0	1 497 022	333 931	18 593	30	1 849 576
Nettó érték (2017. 12. 31.)	5 625 963	2 121 317	596 574	24 720	326	8 368 900

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 2017. évi beszámolóban:

	E Ft
Ingatlanok 2017. december 31-i záró nettó értéke (mérlegtétel)	46 941
2014-2017.évi visszapótlási kötelezettségre az eredménytartalékkal szemben képzett lekötött tartalék (mérlegtétel)	3 341
2017.évi értékcsökkenés: (költség)	1 005
A vagyonkezelt helyiségek 2017. évi árbevételei (árbevétel)	48 801
2017.évi vagyonkezelői díj (anyagjellegű ráfordítás)	30 137

*A vagyonkezelői jog ellenértékét társaságunk vagy készpénzben fizeti meg, vagy a vagyonkezelésbe vett ingatlanokon értéknövelő felújításokat végez és ezzel külön megállapodásban elszámol a Dmjev Önkormányzattal.

VSZ II. ingatlanokon 2016-2017. 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
2016-2017. évi VSZ II. ingatlanokon végzett aktivált beruházások nettó értéke (mérlegtétel)	12 298
2017.évi értékcsökkenés (eredménytétel)	250

Debrecen, 2018. április 13.

Kováts Ákos Pál
Vezérigazgató

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái
2017

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

Cívis Ház Zrt.
Személyi jellegű ráfordítások és
Átlagos statisztikai létszámadatok
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
10. Bérköltség	215 307	222 091	6 784	3%
Bér	206 905	213 601	6 696	3%
Teljes munkaidős összesen	206 905	206 291	-614	0%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	206 905	206 291	-614	0%
vezető	82 386	85 690	3 304	4%
ügyintéző, előadó, egyéb	124 519	120 601	-3 918	-3%
Nem teljes munkaidős összesen	0	7 310	7 310	-
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	0	7 310	7 310	-
nyugdíjas	0	4 116	4 116	-
részmunkaidős	0	3 194	3 194	-
Megbízási díjak	4 740	4 890	150	3%
Tiszteletdíjak	3 600	3 600	0	0%
Egyéb bérköltség	62	0	-62	-100%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	46 184	54 025	7 841	17%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	857	1 372	515	60%
Biztosítások	0	441	441	-
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Napidíjak	124	91	-33	-27%
Cafeteria	36 014	37 208	1 194	3%
Reprezentációs költség	963	955	-8	-1%
Munkáltatót terhelő SZJA	5 859	7 109	1 250	21%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	2 367	6 849	4 482	189%
12. Bérjárulékok	68 749	61 455	-7 294	-11%
Szociális hozzájárulási adó	55 634	46 855	-8 779	-16%
Egészségügyi hozzájárulás	8 056	9 096	1 040	13%
Szakképzési hozzájárulás	3 226	3 324	98	3%
Rehabilitációs hozzájárulás	1 833	2 180	347	19%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	330 240	337 571	7 331	2%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	37,3	34,6	-2,7	-7%
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	37,3	34,6	-2,7	-7%
vezető	7,0	7,0	0,0	0%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	30,3	27,6	-2,7	-9%
Nem teljes munkaidős összesen	0,0	2,5	2,5	-
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	0,0	2,5	2,5	-
Létszám összesen	37,3	37,1	-0,2	-1%

Cívis Ház Zrt.
Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban
2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	30 948	37 642	6 694	22%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	30 948	35 906	4 958	16%
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>technikus, szakmunkás</i>			0	-
<i>egyéb</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	30 948	35 906	4 958	16%
<i>vezető</i>	8 361	11 087	2 726	33%
<i>ügyintéző, előadó, egyéb</i>	22 587	24 819	2 232	10%
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	0	1 736	1 736	-
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>nyugdíjas</i>			0	-
<i>részmunkaidős</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	0	1 736	1 736	-
<i>nyugdíjas</i>		1 207	1 207	-
<i>részmunkaidős</i>		529	529	-
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	15 236	16 383	1 147	8%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	46 184	54 025	7 841	17%

Cívis Ház Zrt.
Vezető tisztségviselők javadalmazása
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	22 617	25 200	2 583	11%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 716	2 457	741	43%
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
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	1 500	1 200	-300	-20%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	1 200	1 200	0	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások	300		-300	-100%
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

Cívis Ház Zrt.
Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2017. 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		17 543	17 363			55 084	11 897 323	4 518	402 289		56 299		12 360 429
2.	Tárgyévi beszerzés			10	157			167	84 276	16 854	13 184		151 442	24	265 780
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0	23 235		4 868				28 103
6.	Tárgyévi selejtezés							0			24 336		5 048		29 384
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0	18 049						18 049
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0	29 249		12 050		114 308		155 607
9.	Záró bruttó érték	20 178	0	17 553	17 520	0	0	55 251	11 911 066	21 372	374 219	0	88 385	24	12 395 066
10.	Nyitó értékcsökkenés	20 178		17 354	16 971			54 503	2 652 851	4 408	368 546				3 025 805
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés			161	351			512	231 067	2 567	15 445				249 079
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0	1 817		26		5 048		6 891
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés							0	5 980		29 060		5 048		40 088
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0	3 026		2 150				5 176
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	20 178	0	17 515	17 322	0	0	55 015	2 876 729	6 975	352 807	0	0	0	3 236 511
19.	Záró nettó érték	0	0	38	198	0	0	236	9 034 337	14 397	21 412	0	88 385	24	9 158 555

Cívis Ház Zrt.
Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2017. 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.
Értécsökkenések
2017. 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			151	351			502	231 067	2 567	10 823				244 457
2.	Egyösszegű			10				10			4 622				4 622
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen	0	0	161	351	0	0	512	231 067	2 567	15 445	0	0	0	249 079
7.	Terven felüli értécsökkenés							0	1 817		26		5 048		6 891
8.	Visszaírt terven felüli értécsökkenés							0							0
9.	Értécsökkenés összesen	0	0	161	351	0	0	512	232 884	2 567	15 471	0	5 048	0	255 970

Cívis Ház Zrt.
Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2017. 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

Cívus Ház Zrt.
Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból
2016-2017. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2016. év			2017. év			2017 - 2016. 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	728 492	146 192	582 300	720 204	117 757	602 447	-8 288	-28 435	20 147	-1,14%	-19,45%	3,46%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	440 368	146 192	294 176	415 911	114 949	300 962	-24 457	-31 243	6 786	-5,55%	-21,37%	2,31%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	288 124	0	288 124	304 293	2 808	301 485	16 169	2 808	13 361	5,61%	-	4,64%
Lejárt követelések	248 116	146 192	101 924	231 899	117 757	114 142	-16 217	-28 435	12 218	-6,54%	-19,45%	11,99%
Lakosság	170 133	112 012	58 121	137 939	89 006	48 933	-32 194	-23 006	-9 188	-18,92%	-20,54%	-15,81%
91 nap alatt	30 481	0	30 481	26 926	0	26 926	-3 555	0	-3 555	-11,66%	-	-11,66%
91-180 nap	10 462	737	9 725	5 703	337	5 366	-4 759	-400	-4 359	-45,49%	-54,27%	-44,82%
181 nap - 360 nap	19 783	8 515	11 268	13 127	5 060	8 067	-6 656	-3 455	-3 201	-33,65%	-40,58%	-28,41%
361 nap - 720 nap	32 367	27 688	4 679	24 647	20 363	4 284	-7 720	-7 325	-395	-23,85%	-26,46%	-8,44%
720 napon túl	77 040	75 072	1 968	67 536	63 246	4 290	-9 504	-11 826	2 322	-12,34%	-15,75%	117,99%
DMJV és intézményei	144	0	144	539	0	539	395	0	395	274,31%	-	274,31%
91 nap alatt	144	0	144	539	0	539	395	0	395	274,31%	-	274,31%
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	0	0	0	5 733	2 808	2 925	5 733	2 808	2 925	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	132	0	132	132	0	132	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	5 601	2 808	2 793	5 601	2 808	2 793	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	77 839	34 180	43 659	87 688	25 943	61 745	9 849	-8 237	18 086	12,65%	-24,10%	41,43%
91 nap alatt	27 108	0	27 108	46 850	0	46 850	19 742	0	19 742	72,83%	-	72,83%
91-180 nap	4 836	453	4 383	5 945	88	5 857	1 109	-365	1 474	22,93%	-80,57%	33,63%
181 nap - 360 nap	6 965	3 428	3 537	15 101	7 463	7 638	8 136	4 035	4 101	116,81%	117,71%	115,95%
361 nap - 720 nap	18 134	9 786	8 348	4 448	3 923	525	-13 686	-5 863	-7 823	-75,47%	-59,91%	-93,71%
720 napon túl	20 796	20 513	283	15 344	14 469	875	-5 452	-6 044	592	-26,22%	-29,46%	209,19%
Le nem járt követelések	480 376	0	480 376	488 305	0	488 305	7 929	0	7 929	1,65%	-	1,65%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	480 376	0	480 376	488 305	0	488 305	7 929	0	7 929	1,65%	-	1,65%
Lakosság	1 915	0	1 915	2 174	0	2 174	259	0	259	13,52%	-	13,52%
DMJV és intézményei	49 466	0	49 466	58 830	0	58 830	9 364	0	9 364	18,93%	-	18,93%
Vállalatcsoporton belül	288 124	0	288 124	298 560	0	298 560	10 436	0	10 436	3,62%	-	3,62%
Egyéb	140 871	0	140 871	128 741	0	128 741	-12 130	0	-12 130	-8,61%	-	-8,61%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	248 116	146 192	101 924	231 899	117 757	114 142	-16 217	-28 435	12 218	-6,54%	-19,45%	11,99%
Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	48 722	42 500	6 222	37 774	34 181	3 593	-10 948	-8 319	-2 629	-22,47%	-19,57%	-42,25%
Lakosság	18 031	15 484	2 547	24 235	22 273	1 962	6 204	6 789	-585	34,41%	43,85%	-22,97%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	30 691	27 016	3 675	13 539	11 908	1 631	-17 152	-15 108	-2 044	-55,89%	-55,92%	-55,62%
Eladott követelések összege	9 658	0	9 658	0	0	0	-9 658	0	-9 658	-100,00%	-	-100,00%
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	9 658	0	9 658	0	0	0	-9 658	0	-9 658	-100,00%	-	-100,00%
Eladott követelések ellenértéke	9 715			0			-9 715			-100,00%		
Lakosság	0			0			0			-		
Egyéb	9 715			0			-9 715			-100,00%		

Cívis Ház Zrt.
Követelések - Kötelezettségek részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben
2017. év

Adatok: e Ft

<i>Vállalkozás</i>	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolattal	0	62 841	35 622	98 463	0	686 251	17 885	704 136
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			1 674	1 674			2 164	2 164
Debreceni Vízmű Zrt.			3 324	3 324			2 402	2 402
Cívis Ház Zrt.				0				0
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.				0				0
Debreceni Gyógyfürdő Kft.			297	297			170	170
Médiacentrum Debrecen Kft.			268	268			127	127
DV Info Kft.			1 454	1 454			3 797	3 797
Civisvíz Kft.				0				0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.				0			2 791	2 791
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			12 518	12 518				0
Főnix Irodaház Kft.				0				0
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.			14 624	14 624			6 434	6 434
Cash-pool rendszeren belül		62 841	1 463	64 304		686 251		686 251
Konszolidációs körön kívüli kapcsolattal	0	0	256 107	256 107	0	0	0	0
Forest Offices Debrecen Kft.				0				0
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.			256 107	256 107				0
DEVÍZÉP Kft.				0				0
CÍVISBUSZ Kft.				0				0
Kapcsolattal szemben összesen	0	62 841	291 729	354 570	0	686 251	17 885	704 136
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
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft.				0				0
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.			9 517	9 517				0
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	9 517	9 517	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

Cívis Ház Zrt.
Értékvesztések
2017. év

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszairás	Záró
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	0
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés					0
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló 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	185 145	34 730	34 181	28 984	156 710
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	146 192	31 922	34 181	28 984	114 949
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		2 808			2 808
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
Jelentős tulajdoni részesedés					0
Egyéb részesedés					0
Saját részvények, saját üzletrészek					0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					0
Osszesen	185 145	34 730	34 181	28 984	156 710

Cívis Ház Zrt.
Árbevételek
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 069 020	2 152 312	83 292	4%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	1 785 757	1 895 075	109 318	6%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	197 280	142 414	-54 866	-28%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	85 983	114 823	28 840	34%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	78 964	106 735	27 771	35%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	8 214	14 155	5 941	72%
Debreceni Vízmű Zrt.	12 670	10 788	-1 882	-15%
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	1 858	1 708	-150	-8%
Médiacentrum Debrecen Kft.	2 530	2 530	0	0%
DV Info Kft.	8 870	9 709	839	9%
DV Parking Kft.	42 777	42 392	-385	-1%
Cívisvíz Kft.	0	0	0	-
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	1 411	1 085	-326	-23%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Főnix Irodaház Kft.	550	0	-550	-100%
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	84	24 368	24 284	28910%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozással	7 019	8 088	1 069	15%
Forest Offices Debrecen Kft. *		0		
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	440	441	1	0%
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	2 156	2 352	196	9%
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	-
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft. **		0		
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	4 423	5 295	872	20%
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)	2 069 020	2 152 312	83 292	4%

* a Forest Offices Debrecen Kft. a Főnix Irodaház Kft. 60%-os tulajdoni arányával 2017.06.22.-jén került megalapításra

** az A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft. -t 100%-os tulajdoni aránnyal 2017.07.17.-én alapította az A.K.S.D. Kft.

Cívis Ház Zrt.
Egyéb bevételek
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	230 131	230 731	600	0%
Visszaírt értékvesztés	40 157	28 984	-11 173	-28%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	40 157	28 984	-11 173	-28%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	2 332	4 785	2 453	105%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	8 922	5 945	-2 977	-33%
Leírt követelésekre befolyt összegek	1 133	1 160	27	2%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	180	5	-175	-97%
Követelés eladásból (engedményezés)	9 715	0	-9 715	-100%
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	42 826	80 144	37 318	87%
Céltartalék felszabadítása	1 674	0	-1 674	-100%
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	0	0	0	-
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	14 390	7 632	-6 758	-47%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	71 952	71 952	0	0%
Fejlesztési támogatások bevétele	35 575	29 223	-6 352	-18%
Ingyenes eszközátvételek	1 275	901	-374	-29%
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolato:	8 176	52 474	44 298	542%
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolato:	32 916	13 629	-19 287	-59%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozása	32 916	13 629	-19 287	-59%
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.	0	0	0	-
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	0	0	-
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	32 916	13 629	-19 287	-59%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozása	0	0	0	-
Forest Offices Debrecen Kft. *		0		
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CIVISBUSZ 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	-
A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft. **		0		
AIRPORT-DEBRECEN Repülőtérüzemeltető Kft.	0	0	0	-

* a Forest Offices Debrecen Kft. a Főnix Irodaház Kft. 60%-os tulajdoni arányával 2017.06.22.-jén került megalapításra

** az A.K.S.D. PLUSZ Nonprofit Kft. -t 100% -os tulajdoni aránnyal 2017.07.17.-én alapította az A.K.S.D. Kft.

Cíviss Ház Zrt.
Támogatások az eredménykimutatásban
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2016. év						2017. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Debreceni rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvasása után a Főnix Csarnok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értéksökkenéssel arányos részének halasztott bevételeként feloldott része			71 952			71 952			71 952			71 952
2	DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg feloldott része	1 625					1 625	1 625					1 625
3	Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása			4 765			4 765			4 736			4 736
4	Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvasásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	5 431	23 201	400			29 032	5 431	13 581	400			19 412
5	Panelprogram támogatás (kiválások beolvasással)			8			8			8			8
6	A Debreceni Repülőtér a madárütőkés kockázatának hatékony és biztonságos csökkentését célzó eszközök beszerzése, 12 db szünetmentes tápegység beszerzése	145					145	3 442					3 442
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	7 201	23 201	77 125	0	0	107 527	10 498	13 581	77 096	0	0	101 175

Cívis Ház Zrt.
Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2016. év						2017. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	A Debreceni Repülőtérén a madárütőközés kockázatának hatékony és biztonságos csökkentését célzó eszközök beszerzése, 12 db szünetmentes tápegység beszerzése	25 540					25 540						0
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	Összesen	25 540	0	0	0	0	25 540	0	0	0	0	0	0

Civis Ház Zrt.
Anyagjellegű ráfordítások
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	57 625	56 755	-870	-2%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 113	1 518	405	36%
Üzemanyag felhasználás	3 446	3 536	90	3%
Energiaköltségek	20 685	25 188	4 503	22%
Munkaruha, védőruha	200	186	-14	-7%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	2 190	2 771	581	27%
Számítástechnikai kellékanyag	33	190	157	476%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	29 958	23 366	-6 592	-22%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	640 202	653 755	13 553	2%
Fuvarköltségek	1 689	3 728	2 039	121%
Utazás, kiküldetés költségei	6 326	6 659	333	5%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	5 904	6 282	378	6%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	422	377	-45	-11%
Karbantartás, javítás költségei	53 045	61 566	8 521	16%
Gépjármű javítás, karbantartás	1 424	1 716	292	21%
Informatikai javítás, karbantartás	4	27	23	575%
Egyéb karbantartás, javítás	51 617	59 823	8 206	16%
Posta költségek	16 145	16 050	-95	-1%
Távközlés költségei	3 073	2 839	-234	-8%
Vezetékes telefon	385	362	-23	-6%
Mobil telefon	924	650	-274	-30%
Egyéb távközlési költség	1 764	1 827	63	4%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	269 114	271 643	2 529	1%
Közös ktg.	229 051	230 270	1 219	1%
Költöztetés	470	0	-470	-100%
Távfűtés	38 963	41 303	2 340	6%
Egyéb	630	70	-560	-89%
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	19 469	22 777	3 308	17%
Ingatlanok bérleti díja	0	0	0	-
Járművek bérleti díja	1 091	4 039	2 948	270%
Egyéb bérleti díjak	18 378	18 738	360	2%
Könyvviteli szolgáltatás díja	530	520	-10	-2%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	1 500	1 200	-300	-20%
Ügyvédi díjak	24 584	23 038	-1 546	-6%
Közjegyzői díjak	1 938	2 374	436	22%
Vagyonvédelem	10 474	9 248	-1 226	-12%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	31 859	32 985	1 126	4%
Minőségvizsgálati díjak	134	260	126	94%
Egyéb szakértői díjak	22 370	12 662	-9 708	-43%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	42 130	33 209	-8 921	-21%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	0	0	-
Oktatás, továbbképzés	1 130	1 317	187	17%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	134 692	151 680	16 988	13%
Bérleti jog ellenérték	0	0	0	-
DV Zrt.	46 152	60 264	14 112	31%
Informatika	45 624	47 662	2 038	4%
Kamarai díjak, Egyéb	42 916	43 754	838	2%
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	25 010	22 814	-2 196	-9%
Bankköltségek	7 729	7 872	143	2%
Hatósági díjak, illetékek	9 323	7 600	-1 723	-18%
Biztosítási díjak	6 093	5 605	-488	-8%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	1 865	1 737	-128	-7%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	33 108	72 931	39 823	120%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	179 123	127 512	-51 611	-29%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	935 068	933 767	-1 301	0%

Cívis Ház Zrt.
Egyéb ráfordítások
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	46 862	41 621	-5 241	-11%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	6 035	6 891	856	14%
<i>Követelések értékvesztése</i>	40 827	34 730	-6 097	-15%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	820	759	-61	-7%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	4 775	-1 258	-6 033	-126%
Leírt behajthatatlan követelések	3 554	3 599	45	1%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	9 658	0	-9 658	-100%
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	7 257	43 828	36 571	504%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	3 144	0	-3 144	-100%
Céltartalék képzés	0	0	0	-
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb	1 167	-4 498	-5 665	-485%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb	102 638	100 072	-2 566	-3%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támogatás	0	3 400	3 400	-
Más egyéb ráfordítás	31 577	34 252	2 675	8%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköztátadások	36 699	42 600	5 901	16%
Fejlesztési támogatás ráfordítása	7 166	7 127	-39	-1%
Ingyenes eszközátadások	19 537	34 574	15 037	77%
VII. Egyéb ráfordítások	274 854	306 076	31 222	11%

Cívis Ház Zrt.
Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2016. év	2017.
Adózás előtti eredmény (±)	613 264	616
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg	235 724	
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg	1 674	
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	661 160	294
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	59 613	76
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.		
Mobilítási célú lakhatási támogatás összege; munkásszállás létesítésére, fenntartására fordított összeg		
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	82 656	63
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 beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási 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		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége kapcsolt vállalkozásnál		
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	894	1
Adóalapot csökkentő tételek összesen	1 041 721	435
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		
Számíteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	701 570	317
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	32 222	222
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)	20	
Ellenőrzött külföldi társaságban fennálló részesedésre jutó fel nem vett nyereség		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	40 826	34
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		
Saját tőke háromszorosát meghaladó kötelezettség arányos kamatráfordítása		
Termőföldből átminősített ingatlant tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese		
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társ.ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf.vesztés		
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	119 503	133
Jogelődtnél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódtnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	894 141	508
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	465 684	690
Társasági adó (számított)	46 568	62
Adókedvezmények	32 597	43
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	13 971	18
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	599 293	597

Cívis Ház Zrt.
Cash-flow kimutatás
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Sor-szám	Megnevezés	Előző év 2016. év	Tárgyév 2017. év
	I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-320 909	122 102
1	Adózás előtti eredmény (16. Kapott osztalék, 21. Véglegesen kapott ± pénzeszköz, 26. Véglegesen átadott pénzeszköz nélkül) és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	-300 573	50 336
2	+ Elszámolt amortizáció	269 888	249 591
3	± Elszámolt értékvesztés és visszairás, valamint hiányzó, selejtezett immat. jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értéke	6 705	12 637
4	± Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-1 674	0
5	± Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-35 569	-36 316
6	± Szállítói kötelezettség változása	-22 626	15 316
7	± Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-235 833	-23 688
8	± Passzív időbeli elhatárolások változása	-132 402	-94 416
9	± Vevőkövetelés változása	-40 068	-12 533
10	± Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	170 911	-6 806
11	± Aktív időbeli elhatárolások változása	14 303	-13 063
12	- Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-13 971	-18 956
13	- Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	
	II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	415 338	32 488
14	- Befektetett eszközök beszerzése	312 899	-123 896
15	+ Befektetett eszközök eladása	42 826	80 144
16	+ Kapott osztalék, részesedés	59 613	76 240
	III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-96 376	-154 066
17	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	
18	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele	0	
19	+ Hitel és kölcsön felvétele	580 846	-30 421
20	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése	4 220 722	755
21	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	-83 258	-106 657
22	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	
23	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	
24	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-4 839 066	-36 370
25	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-135	-13 527
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	0	
27	± Alapítókka szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változás	24 515	32 154
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	-1 947	524

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{9\,334\,624}{11\,359\,663} \times 100\%$	=	82,17%	$\frac{9\,158\,555}{11\,223\,201} \times 100\%$	=	81,60%

Eszköz értékesítés és az elszámolt amortizáció valamint aktivált beruházások miatt a Tárgyi eszközök -1,9%-kal módosultak. Az Összes eszköz értéke ettől kisebb mértékben, 1,2%-kal csökkent. Emiatt az eszközigenyességi mutató minimális mértékben, 0,57%-ponttal csökkent.

Befektetett eszközök aránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{9\,404\,426}{11\,359\,663} \times 100\%$	=	82,79%	$\frac{9\,240\,784}{11\,223\,201} \times 100\%$	=	82,34%

A tárgyi eszköz értékesítés, amortizáció, betruházasok és a cash-pool állomány változások miatt a befektetett eszközök értéke 1,7%-kal csökkent, míg a mérlegfőösszeg csökkenése ettől kisebb mértékű 1,2%-os volt. A két hatás eredménye a mutató 0,45%-pontos csökkenése.

Forgó eszközök aránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{1\,944\,141}{11\,359\,663} \times 100\%$	=	17,11%	$\frac{1\,958\,258}{11\,223\,201} \times 100\%$	=	17,45%

A forgóeszközök értéke minimálisan 0,7%-kal nőtt. A mérlegfőösszeg viszont 1,2%-kal csökkent. A két hatás miatt a forgóeszköz arány 0,34%-ponttal nőtt.

Saját tőke jegyzett tőke arány

		2016			2017		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{5\,283\,143}{2\,553\,203} \times 100\%$	=	206,92%	$\frac{5\,284\,106}{2\,553\,203} \times 100\%$	=	206,96%

A Saját tőke 0,02%-kal nőtt. A jegyzett tőke nem változott, így a mutató értékében 0,04%-pontos a növekedés.

Kötelezettségek aránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{2\,432\,762}{5\,283\,143} \times 100\%$	=	46,05%	$\frac{2\,389\,753}{5\,284\,106} \times 100\%$	=	45,23%

A Rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése miatt a Kötelezettségek 1,8%-kal csökkentek. A Saját tőke viszont növekedett 0,02%-kal. Így a Kötelezettségek aránya 0,82%-ponttal csökkent. Nincs jelentős változás előző évhez viszonyítva.

Kötelezettségek részaránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{2\,432\,762}{11\,359\,663} \times 100\%$	=	21,42%	$\frac{2\,389\,753}{11\,223\,201} \times 100\%$	=	21,29%

A Kötelezettségek 1,8%-kal csökkentek, a mérlegfőösszeg ettől kisebb mértékkel 1,2%-kal csökkent. A mutató így 0,13%-pontos csökkenést jelez.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

		2016			2017		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{390\,895}{5\,283\,143} \times 100\%$	=	7,40%	$\frac{246\,697}{5\,284\,106} \times 100\%$	=	4,67%

A rövid lejáratú kötelezettségek 36,9%-kal csökkentek a rövid lejáratú hitelek miatt, a Saját tőke 0,02%-kal nőtt. A két hatás együttesen eredményezte a mutató 2,73%-pontos csökkenését.

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Tőkeerősség

		2016			2017			
	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$	$\frac{5\,283\,143}{11\,359\,663}$	$\times 100\%$	=	$\frac{5\,284\,106}{11\,223\,201}$	$\times 100\%$	=	47,08%

A Saját tőke 0,02%-kal nőtt, a mérlegfőösszeg 1,2%-kal csökkent. A két hatás miatt nőtt 0,57%-ponttal a tőkeerősség.

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

		2016			2017			
	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	$\frac{613\,264}{2\,528\,985}$	$\times 100\%$	=	$\frac{616\,875}{2\,462\,776}$	$\times 100\%$	=	25,05%

Az Adózás előtti eredmény 0,6%-kal nőtt. Az összes bevétel 2,6%-kal nőtt. Tárgyévben 100 Ft összbevétel 25,05 Ft pozitív adózatlan eredményt termelt, 0,8 Ft-tal többet előző évhez viszonyítva.

Eszközarányos jövedelmezőség

		2016			2017			
	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{613\,264}{11\,359\,663}$	$\times 100\%$	=	$\frac{616\,875}{11\,223\,201}$	$\times 100\%$	=	5,50%

Az Adózás előtti eredmény 0,6%-kal nőtt, a mérlegfőösszeg 1,2%-kal csökkent. A két hatás eredményeként az eszközarányos jövedelmezőség nőtt 0,1%-ponttal.

Tőkearányos jövedelmezőség

		2016			2017			
	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{613\,264}{5\,283\,143}$	$\times 100\%$	=	$\frac{616\,875}{5\,284\,106}$	$\times 100\%$	=	11,67%

Az Adózás előtti eredmény 0,6%-kal nőtt, a Saját tőke 0,02%-kal nőtt. A két hatás eredményeként a tőkearányos jövedelmezőség nőtt 0,06%-ponttal.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

		2016			2017			
	$\frac{\text{Aktívált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktívált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$	$\frac{9\,278\,325}{12\,304\,130}$	$\times 100\%$	=	$\frac{9\,070\,146}{12\,306\,657}$	$\times 100\%$	=	73,70%

A tárgyi eszközök használhatósága csökkent 1,71%-ponttal, mivel az eszközök nettó értéke 2,24%-kal csökkent, bruttó értékük pedig 0,02%-kal.

Cívis Ház Zrt.
Mutatók
2016-2017. év

Adatok: e Ft

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

		2016			2017		
	$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{1\,944\,141}{390\,895} \times 100\%$	=	497,36%	$\frac{1\,958\,258}{246\,697} \times 100\%$	=	793,79%

A Forgóeszközök értéke 0,7%-kal nőtt, a Rövid lejáratú kötelezettségek értéke 36,9%-kal csökkentek. Emiatt a mutató értéke jelentősen javult 296,43%-pontal

Likviditási gyorsráta

		2016			2017		
	$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{686\,944}{390\,895} \times 100\%$	=	175,74%	$\frac{705\,407}{246\,697} \times 100\%$	=	285,94%

A készletek figyelmen kívül hagyása mellett a gyorsráta is a pénzügyi helyzet kedvező alakulását szemlélteti. A klasszikus pénzügyi mutatók nem alkalmasak társaságunk pénzügyi helyzetének elemzésére a cash-pool rendszer miatt. 2017. december 31-én a Cívis Ház Zrt. cash-pool és egyéb likvid állománya -1 754 M Ft volt, amely 81 M Ft-tos (4,4%-os) javulást jelent előző évhez viszonyítva.

Cívis Ház Zrt.
Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2017. év

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