

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

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2018.12.31.

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.

2018. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2019. április 12.

CÍVIS HÁZ ZRT.
4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(35.)

P.H.



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: 2018.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

(Sztv. 1. sz. melléklete szerinti "A" változat)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2018.12.31.
a	b	c	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	9 240 784	0	9 341 132
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. ... 9.)	236	0	54 039
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	38		1 170
06.	4. Szellemi termékek	198		52 869
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. ... 17.)	9 158 555	0	9 242 491
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 034 337		8 995 614
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 397		52 545
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21 412		67 774
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	88 385		109 424
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	24		17 134
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. ... 28.)	81 993	0	44 602
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200		13 200
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	62 841		26 200
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 500		1 500
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	5. Egyéb tartós részesedés	1 100		1 100
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	3 352		2 602
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.)	1 958 258	0	1 215 214
30.	I. KÉSZLETEK (31. ... 36.)	1 252 851	0	579 744
31.	1. Anyagok	265		292
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	6 961		3
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek	5 742		4 127
35.	5. Áruk	1 239 883		575 322
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. ... 45.)	698 983	0	631 774
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	300 963		215 736
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	291 729		245 833
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	9 517		108 762
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 701		1 698
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	95 073		59 745
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.)	6 424	0	3 696
54.	1. Pénztár, csekkek	544		525
55.	2. Bankbetétek	5 880		3 171
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. ... 59.)	24 159	0	15 348
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	23 314		8 882
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	845		6 466
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	11 223 201	0	10 571 694

Debrecen, 2019. április 12.

CÍVIS HÁZ ZRT.

4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(35.)

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: 2018.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

(Sztv. 1. sz. melléklete szerinti "A" változat)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2018.12.31.
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	5 284 106	0	5 339 395
62.	I. JEGYZETT TŐKE	2 553 203		2 553 203
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	1 880 647		1 880 647
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-1 004		-617
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	253 341		253 957
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	597 919		652 205
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.)	2 389 753	0	1 813 603
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.)	2 143 056	0	1 162 528
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	1 132 700		10 194
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	686 251		822 079
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	324 105		330 255
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	246 697	0	651 075
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	4 836		
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	522		4 335
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	59 213		102 334
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	17 885		417 318
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	164 241		127 088
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	3 549 342	0	3 418 696
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 664		2 850
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	51 954		21 266
108.	3. Halasztott bevételek	3 495 724		3 394 580
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	11 223 201	0	10 571 694

Debrecen, 2019. április 12.

CÍVIS HÁZ ZRT.
4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(33.)

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: 2018.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.
EREDMÉNYKIMUTATÁS
(Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2018.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 152 312		2 856 248
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	2 152 312	0	2 856 248
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-10 895		-8 574
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	4 567		14 410
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	-6 328	0	5 836
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	230 731		286 925
	Ebből : visszalírt értékvesztés	28 984		13 545
05.	Anyagköltség	56 755		68 057
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	653 755		792 867
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	22 814		19 482
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	72 931		575 128
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	127 512		4 430
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	933 767	0	1 459 964
10.	Bérek	222 091		241 819
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	54 025		60 509
12.	Bérfelárak	61 455		60 847
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	337 571	0	363 175
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	249 591		275 368
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	306 076		382 527
	Ebből: értékvesztés	41 621		28 226
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	549 710	0	667 975
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	76 240		4 726
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	75 552		3 587
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	7		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	7		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	135		33
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	135		32
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	9 679		16 832
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	86 061	0	21 591
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	17 316		10 472
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	2 207		608
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 580		1 987
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	18 896	0	12 459
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	67 165	0	9 132
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	616 875	0	677 107
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	18 956		24 902
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	597 919	0	652 205

Debrecen, 2019. április 12.

CÍVIS HÁZ ZRT.
4034 Debrecen, IpariKamara u. 2.
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(30)

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Cívis Ház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2018. év

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Tartalomjegyzék

1. Általános kiegészítések.....	4
1.1. A vállalkozás bemutatása.....	4
1.1.1. Cégjogi adatok.....	4
1.1.2. Jogi környezet	6
1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet	8
1.2. A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek összetétele.....	9
1.3. A számviteli politika fő vonásai.....	10
1.3.1. A befektetett eszközök	13
1.3.2. Forgóeszközök értékelése:	18
1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások	18
1.3.4. Értékvesztés elszámolása:	21
1.3.5. Saját tőke	24
1.3.6. Céltartalék képzés	24
1.3.7. Kötelezettségek értékelése	25
1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások	25
1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek.....	27
1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek	30
1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	31
1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések.....	32
1.3.13. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolás	32
2. Tájékoztató rész.....	33
2.1. A társaság anyavállalata	33
2.2. A társaság leányvállalatai.....	33
2.3. A társaság közös vezetésű vállalatai	33
2.4. A társaság társult vállalkozásai	34
2.5. A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai.....	34
2.6. A társaság kapcsolt vállalkozásai.....	35
2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései	36
2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	36
2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások.....	37
3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	38
3.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	38
3.1.1. Eszközök: 10 571 694 E Ft	38
3.1.2. Források:10 571 694 E Ft.....	48
3.1.3. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	53
3.2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	53
3.2.1. Üzemi (üzleti) eredmény.....	53
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.....	58
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	59
4	Cash-Flow kimutatás.....	60
5	Mutatók.....	60
6	A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési tevékenysége	61
7	A debreceni nemzetközi repülőtérrel kapcsolatos tételek.....	62

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, bérelt 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 (megbízatás időtartama: 2015. január 01.- 2019. december 31.)
Tagok: Dr. Papp Csaba (megbízatás időtartama: 2016. február 13.- 2019. december 31.)
Jenei Imre (megbízatás időtartama: 2015. január 01.- 2019. december 31.)
Dr. Ary Petronella (megbízatás időtartama: 2015. január 01.- 2019. december 31.)
Dr. Kiss Gergely Gábor (megbízatás időtartama: 2015. január 01.- 2019. december 31.)
Dr. Pankotai László (megbízatás 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. (Dészt Rt.) DMJV Közgyűlésének döntése alapján egyesült. Az egyesülés során a beolvadó társaság a Dészt Rt., az átvevő társaság a Cívis Ház Rt. volt.

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

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

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

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

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

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

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

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.

2018. szeptember 1-én került bejegyzésre a Cívis Ház Zrt. 100%-os tulajdonában álló Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft, amely értékesítésre került DMJV Önkormányzata részére 2018. október 3-án.

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 2013. évi V. törvény a Polgári törvénykönyvről 6
 A 2016. évi LXXIV. törvény a településképi védelméről
 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet a reklámok közzétételének településképi rendelkezéseiről

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
 A 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról
 A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

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 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
 A4/2018 (IV.27.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2018. 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

Tevékenység

Az ingatlan bérbeadás és üzemeltetés adja tevékenységünk fő pillérét. Önkormányzati és saját tulajdonú lakások, üzletek és irodák bérbeadásával, üzemeltetésével, felújításával karbantartásával foglalkozunk.

Tevékenységünk másik pillére az ingatlan adásvétel. A Cívis Ház Zrt. működése alatt számos ingatlant értékesített városfejlesztési és város-rehabilitációs céllal. Az ingatlanhasznosítási tevékenységünk során szorosan együttműködünk Dmjev Önkormányzattal.

Ingatlanpiaci helyzet

Ingatlanpiaci kilátásokkal kapcsolatos különböző felmérésének eredményei alapján elmondható, hogy az ingatlanpiaci fellendülés várhatóan töretlen marad.

Tovább folytatódik a hazai lakáspiac élénkülése, a lakás adásvételi piac alakulását követi a lakásbérbeadási piaci is. Egyre nagyobb a kereslet a kis alapterületű, jó minőségű lakásokra, amelyért magasabb bérleti díjat is hajlandó fizetni a bérlő. További bérlakásokra is lenne igény.

Az irodák kihasználtsága enyhén tovább emelkedtek 2018. évben, tartós fellendülésről beszélhetünk. Az irodakapacitásunk teljes körűen ki van használva. Szükség van további minőségi irodaházakra. Társaságunk ezen igényeket figyelembe véve újabb ingatlanokat alakít át irodaházakká 2019. évben.

A rendelkezésre álló helyiség-állomány jelenlegi üres és bérbeadott aránya nagyon jó. A cél továbbra is ennek a helyzetnek a fenntartása. Fluktuáció most is van és történnek helyiség bérbe- és visszaadások. Ezeket folyamatosan hirdetjük a szokásos módon.

Debrecen ingatlanpiacán is további jelentős élénkülés várható a városban megvalósult és jövőben megvalósuló jelentős fejlesztések illetve a városba betelepült és betelepülő nemzetközi cégek miatt.

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 1/VI/U/2019. számú Vezérigazgatói utasítás 1-2. számú módosítással egységes szerkezetbe foglalt melléklete tartalmazza a vállalatcsoport hatályos, 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>Könyvvezetés módja:</i>	kettős
<i>Mérleg:</i>	Sztv. 1.sz. melléklete szerinti „A” változat
<i>Eredménykimutatás:</i>	Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással készített Eredménykimutatás
<i>Mérleg fordulónapja:</i>	december 31.
<i>Mérlegkészítés időpontja:</i>	február 28. a részesedések értékelésének kivételével: A részesedések értékelésének alapinformációit a részesedéssel érintett társaságok tárgyévi beszámolóinak adatai biztosítják. Ennek megfelelően a részesedések értékelése több 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 Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatójára, valamint a leányvállalatok első számú vezetőire (vezető tisztségviselőire) vonatkozó, a mérleggel lezárt üzleti évhez (tárgyévhez) kapcsolódó teljesítménybérekről, prémiumokról, a jóváhagyásra jogosult testület (Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága) által a beszámoló elfogadásakor meghozott döntést, figyelembe vesszük a tárgyévi beszámolóban, összhangban a Sztv. 44. § (1) d) pontjában foglaltakkal. Az első számú vezetőkön kívüli vezető állású és vezető beosztású munkavállalók teljesítménybérét is figyelembe vesszük a tárgyévi beszámolóban. Ezen teljesítménybérrel kapcsolatos döntést a leányvállalatok első számú vezetői hozzák meg, a tárgyévi negyedik negyedéves kontrolling beszámoló - a

Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága általi - jóváhagyását követően, legkésőbb tárgyévet követő év március 15-éig.

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 évközben és a beszámoló készítés időszakában is (áthúzódó hatású számlák). A kimenő számlákon a Ptk. szerinti teljesítési időpontot is külön fel kell tüntetni.

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

Az egyéb gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a gazdasági művelet, esemény megtörténte után, de legalább 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 kölcsönösségeket 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, beépített és beépített ingatlanok, épületek és építmények 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;
 - régészeti feltárások költségei;
 - a közmű kialakítással kapcsolatos tervezési és hatósági díjak;
 - egyéb, az előbbieken felsorolásra nem került költség és díj, amely az adott ingatlanhoz közvetlenül kapcsolható.

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

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 eszközt 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%
Vízi 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.

Az előző bekezdés szerinti lényeges változásnak minősül többek között, ha az eszköz várható élettartama valamilyen gazdasági vagy műszaki körülményből kifolyólag a korábban (használatba vételkor) megállapított élettartamhoz képest lecsökken, ebben az esetben a tervszerinti leírási kulcs megváltoztatható az újonnan meghatározásra kerülő élettartamnak megfelelően. A leírási kulcs változtatását megfelelő gazdasági, műszaki indoklással, dokumentációval kell indokolni. Ilyen változás 2018. 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;

e.) az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstrukturizálás aktivált értékének könyv szerinti értéke – a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében – tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

Tartósan magasabb az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstrukturizálás aktivált értékének 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;

f.) megállapításra kerül, hogy az eszköz hasznosításából származó árbevétel az aktiválásakor várható árbevételtől jelentősen elmarad, amely lecsökkent árbevétel már nem biztosítja az eszköz, immateriális jószág várható élettartamán belül a beruházás, beszerzés megtérülését.

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 árbevétel, kamat- és egyéb bevételeket, amelyek csak

a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el, továbbá ha a kötelezettség visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél a fizetendő kamatként elszámolt különbözetből a tárgyévet követő üzleti év(ek)et terhelő összeget.

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

Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére - visszafizetési kötelezettség nélkül - belföldi vagy külföldi gazdálkodótól, illetve természetes személytől, valamint államközi szerződés vagy egyéb szerződés alapján külföldi szervezettől kapott támogatás, juttatás összegét, továbbá a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére - visszafizetési kötelezettség nélkül - az adóhatóságtól, jogszabály által meghatározott szervezettől megkapott, illetve az üzleti évhez kapcsolódóan a mérlegkészítés időpontjáig - a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően - igényelt (járó) támogatás, juttatás várható, még el nem számolt összegét az egyéb bevételekkel szemben, amennyiben a vállalkozó bizonyítani tudja, hogy teljesíteni fogja a támogatáshoz kapcsolódó feltételeket és valószínű, hogy a támogatást meg fogja kapni. Az aktív időbeli elhatárolást a kapott támogatás elszámolásakor, illetve a támogatás meghiúsulásakor kell megszüntetni.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként elszámolható a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szóló - beruházáshoz (a beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz, továbbá a forgóeszközhöz kapcsolódó - hiteltartozások, devizakötvény-kibocsátásból származó - beruházáshoz (a beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó - tartozások esetén a tárgyévben, a mérlegfordulónapi értékelésből adódóan keletkezett és a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között elszámolt - árfolyamnyereséggel nem ellentételezett - 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 értékelni (visszaírás).

a.) A **tulajdoni részesedést** jelentő befektetéseknél – függetlenül attól, hogy a forgóeszközök, illetve a befektetett pénzügyi eszközök között szerepelnek – értékvesztést kell elszámolni, a befektetés könyvszerinti értéke és piaci értéke közötti – veszteségjellegű – különbség összegében, ha az a különbség tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. A „tartósság” akkor teljesül, ha a könyvszerinti és a piaci érték a mérlegkészítést megelőző 2 éven át folyamatosan és jelentős összegben eltér egymástól. Az eltérés akkor jelentős összegű, ha az meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át.

A „tartósság” előbbi bekezdés szerinti teljesülése (2 év) alól kivételt jelent, ha a részesedés piaci értéke egyszeri, visszafordíthatatlan esemény hatására csökken jelentősen. Ilyen esemény például jogszabályi kötelezettség miatt előálló veszteség, tőkevesztés, vagy valamilyen, a társaság üzletmenete szempontjából lényeges szerződés megszűnése.

A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

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

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

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

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

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

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

A külföldi pénzürtékre szóló, tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél, az értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszaírását devizában (bejegyző cégbíróság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási devizaárfolyamon kell azt forintba 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 értékelhetőek, ha várhatóan a kibocsátó a névértéket és a kamatot megfizeti. Értékvesztést kell elszámolni, ha a névérték és kamat visszafizetése nem valószínűsíthető.

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

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

A készlet beszerzési árát csökkentetten kell a mérlegben szerepeltetni akkor is, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha megrongálódott, ha felhasználása, értékesítése kétségesse vált, ha feleslegessé vált. A készletek értékének csökkentését ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak

(az értékesíthetőségnek) megfelelő mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább haszonanyag áron, illetve hulladékértéken) szerepeljen a mérlegben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.5. Saját tőke

A mérlegben saját és idegen források könyvszerinti értéken szerepelnek.

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

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

1.3.6. Céltartalék képzés

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

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

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,
- Pénzügyi hitelt kivonattal egyezően,
- Költségvetési befizetési és társadalombiztosítási kötelezettségek a bevételek 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 árbevétele, bevétele 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 bevételeként 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 az arányszám kerül meghatározásra, amellyel beszorozva az adott évben elszámolt értékcsökkenési leírás összegét megkapjuk a tárgyévben feloldandó elhatárolás összegét, azaz a könyvelendő egyéb bevétel összegét,

- az utólagosan, viszont több évet érintő részletekben megkapott támogatások esetében a főkönyvi elszámolás megegyezik az előbbi kettő francia bekezdésben foglaltakkal, azzal a kiegészítéssel, hogy a második francia bekezdés szerinti arányszámot minden egyes támogatásrészlet folyósítással érintett évben újra kell számolni.

1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek

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

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

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

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

A Cash-pool követelések és kötelezettségek megbontása:

I. Negyedévi zárás

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

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

II. Év végi zárás

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

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

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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. közli a Cash-pool tagok felé a fenti 1-6. pont szerinti számítások eredményét, a Cash-pool követeléseik és kötelezettségeik 1 éven belüli részét. A Cash-pool tagok a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által közölt adattal csökkentik egyrészt a „Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben” főkönyv összegét és átvezetik a rövid

lejáratú kötelezettségek között lévő „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó tagvállalattal szembeni kötelezettség” főkönyvi kartonra (Mérleg: F.III.6.). Másrészt a Cash-pool tagok a megadott adattal csökkentik a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” főkönyv összegét, és átvezetik a „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó Cash-pool taggal szembeni követelés” főkönyvi kartonra (Mérleg: B.II.2.).

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

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

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

Ennek megállapítsa 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 árfolyamveszteséggként elszámolni,
- amennyiben az összevontan nyereség, egyenlegében a pénzügyi műveletek egyéb bevételei között kell árfolyamnyereséggként 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 a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő, (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a 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 - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba előző bekezdés szerinti értékhatárát.

Jelentős összegű hiba esetén, amennyiben az előző évek eredményét érintően - a mérleg készítés napjáig ismert és nem vitatott, nem fellebbezett, jogerőssé vált megállapítások alapján - szükségessé válnak a módosítások, a mérleg és az eredménykimutatás soraiban elkülönítetten ki kell mutatni, azok nem képezhetik a tárgyévi eredménykimutatás részét. Ez esetben a mérlegben is, az eredménykimutatásban is külön-külön oszlopban szerepelnek az előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok. A jelentős összegű hiba miatti, -az eredménykimutatásban az „Előző évek miatti módosítások” megnevezésű, középső oszlopban kimutatott- eredményváltozást a Mérlegben is ebben az oszlopban, az Eredménytartalék soron kell szerepeltetni. Az előző évek revízió, önrevízió miatti módosításait Társasági szinten kell kimutatni, arról mérleg soronkénti 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 sztorizálni kell, majd ezeknek a hibáknak és hibahatásoknak a rendezését a feltárás évének könyvelésétől elkülönítetten kell könyvelni.

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

1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések

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

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

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

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

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

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: $(\text{saját tőke csökkenés} / \text{átalakulás előtti saját tőke}) \times \text{részesedés könyv szerinti értéke}$;
- 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	Tulajdoni arány	Szavazati arány	Befolyás típusa
Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 4025 Debrecen Piac utca 77. II. em. 5.	100,00%	100,00%	Minősített többséget biztosító befolyás

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

2.2. A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke adatok /E Ft/						Tulajdoni arány	Részvétel könyvszerű értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Cívis Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2018.12.31							
	10 500	0	1	0	4 529	15 030	100,00%	10 500
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2017.12.31							
	3 000		225 395		-4 762	223 633	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.	2018. évi adatok (E Ft)							
	6 642	9 662	16 352	1 317	24 342	28 879	4 529	3
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2017. évi adatok (E Ft)							
	2 538	477 461	479 999	256 366	717	999	-4 762	1

Társaságunkat a konszolidált beszámoló készítése alól a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint főlérendelt anyavállalat mentesíti.

2.3. A társaság közös vezetésű vállalatai

Társaságunknak nincs közös vezetésű vállalata.

2.4. A társaság társult vállalkozásai

Név Székhely	Saját tőke 2017.12.31-én /E Ft/						Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Debreceni Társasházkezelő Kft. 4031 Debrecen Kishegyesi út 38.	3 010	0	5 648	0	2 283	10 941	49,83%	1 500
Név	2017. 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.	938	15 152	16 127	3 900	58 226	58 290	2 283	10

2.5. A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai

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

2.6. A társaság kapcsolt vállalkozásai

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az alábbi leányvállalatait vonja be a 2018. 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.
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	4034 Debrecen, Ruyter u.1.
DV Parking Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
Főnix Irodaház Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 2.

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

Cégnév	Székhely
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	Románia Székelyudvarhely, Haáz Rezső u.4.
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
DEVIZÉP Kft.	4032 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
CÍVISBUSZ Kft.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Forest Officies Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Piac utca 77. 2. em. 2.
Cívisvíz Kft.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.

A Debreceni Vagyonkezelő 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 2017-2018. 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 39 851 E Ft összegű **cafeteria kifizetésekből** (1. számú táblázat 27. sora):

- Önkéntes nyugdíjpénztár	13 616 E Ft
- Önkéntes egészségpénztár	8 017 E Ft
- SZÉP kártya vendéglátás alszámla	7 689 E Ft
- SZÉP kártya szállás alszámla	4 314 E Ft
- SZÉP kártya szabadidő alszámla	1 331 E Ft
- Készpénz juttatás	3 817 E Ft
- Helyi közlekedési bérletjuttatás dolgozóknak	432 E Ft
- Iskolakezdési támogatás	635 E Ft

A 9 058 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből** (1. számú táblázat 33. sora):

- Saját üdülőhasználat	5 836 E Ft
- Temetési segély	300 E Ft
- Munkába járás úti költségtérítés	308 E Ft
- Adóköteles telefondíj	218 E Ft
- Egyéb, céges rendezvényekhez kapcsolódó ráfordítások	2 396 E Ft

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma 38,17 fő, +1,03 fő a létszámváltozás előző évhez viszonyítva.

2018. évben 15 528 E Ft Ft-os (7%-os) növekedés tapasztalható a Bérköltségben, Ennek okai: egyrészt a tulajdonos 6%-os béremelést engedélyezett, másrészt a létszámbővülés. A Személyi jellegű kifizetések 6 484E Ft-tal (12%-kal) nőttek főleg azért, mert a dolgozók év végén premizálásként cafeteria juttatást kaptak. A Bérjárulékok soron a 1 490 E Ft-os (2%-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 2017-2018. évi javadalmazását, juttatásaikat.

A vezérigazgató bérkifizetése előző évhez viszonyítva nem változott.

A személyi jellegű kifizetéseiben 32 E Ft (1%-os) növekedésnek oka a nyugdíjpénztári hozzájárulás életkorhoz kötött százalékos mértékének változása.

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 2017-2018. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2017. évben és 2018. évben is az Éves beszámoló 1 200 E Ft összegű éves könyvvizsgálati díján felül nem jelentkezett egyéb könyvvizsgálói kiadás.

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: 10 571 694 E Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 9 341 132 E Ft

A/I. Immateriális javak: 54 039 E Ft

2018. évben 2 441 E Ft vagyoni értékű jog növekedés és 26 309 E Ft szellemi termék növekedés valamint 31 800 E Ft átsorolás miatti növekedés történt. A Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi terv szerinti értékcsökkenési leírása 6 747 E Ft volt. Selejtezésre került 1 034 E Ft bruttó értékű 0 E Ft könyv szerinti értékű vagyoni értékű jog és szellemi termék.

Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 53 803 E Ft-tal nőtt az immateriális javak nettó értéke.

Készletek közül átsorolásra került 31 800 E Ft kiadás, amelyek a Debreceni Nemzetközi Repülőtérrel kapcsolatos tanulmányok, dokumentációk költségei, tételesen:

Megnevezés /Adatok E Ft-ban	Összeg
Repülőtéri tűzoltó szolgálat fejlesztésére vonatkozó tanulmány	8 000
Reptér repülőtéri felületek mérését és minősítési dokumentációja	9 800
Debreceni Nemzetközi Repülőtér repülőtéri infrastruktúrával szemben támasztott követelményeknek való megfelelés igazolásának dokumentumai I-IV. ütem és végszámla	14 000
Összesen	31 800

A/II. Tárgyi eszközök: 9 242 491 E Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 83 936 E Ft-tal nőtt 2017. évhez viszonyítva.

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2018. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

A 3. tábla 2-4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 362 348 E Ft-os „beszerzésének, növekedésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Piac u. 65. szám alatt 5 lakás és pinceraktár megvásárlása	80 912 E Ft
- Reptérre burkolati jelek festése	56 487 E Ft
- Reptérre PAPI jelzőfény rendszer telepítés	49 200 E Ft
- Reptérre tűzoltó autó védőfelszerelések, felépítmények	31 943 E Ft
- Reptérre tűzoltó autó szakfelszerelési tárgyak	16 769 E Ft
- Reptérre 3 darab mobil térvilágító eszköz beszerzése	14 696 E Ft
- Reptérre megfigyelő kamerarendszer beszerzése	14 137 E Ft
- Reptérre 2 darab reklámtábla alaptest beszerzése	12 224 E Ft
- Reptérre hangkommunikációs és hangrögzítő rendszer beszerzés	11 973 E Ft
- Reptérre 2 darab földi áramforrás	8 478 E Ft
- Reptérre Toyota Hilux személygépkocsi beszerzése	7 612 E Ft
- Boldogfalva u. 10-12-14. parkoló kialakítása	6 119 E Ft
- Reptérre 7 darab klíma telepítése	4 057 E Ft
- Piac u. 60-66. szám alatti parkoló kialakítás	9 158 E Ft
- Széchenyi u. 1/B felújítás, korszerűsítés	3 774 E Ft
- Sas u. 4. üzletek klimatizálása	3 044 E Ft
- Kálvin tér 11. hűtő-fűtő rendszer korszerűsítés, korlát építés	3 563 E Ft
- Bérbeadóra tartozó munkák, bérleti felújítások bérleti díj betudással	2 829 E Ft
- Piac u. 39. áram hálózati csatlakozási teljesítmény növelése díja	2 462 E Ft
- Üzleti reklámkultúra fejlesztése reklámtáblák kihelyezése	2 459 E Ft
- Petőfi tér 18. fsz/4. üzlet portál, elektromos hálózat felújítás	2 188 E Ft
- Piac u. 81. üzlet átalakítás	2 000 E Ft
- Piac u. 32. I. em. nyílászárók átalakítás, hőmennyiségmérő beépítés	1 929 E Ft
- Informatikai beszerzések	1 816 E Ft
- Blaháné u. 4-6. két műterem lakás tetősíki ablak átalakítás	1 814 E Ft
- Piac u. 34-36. hálózati csatlakozás teljesítmény növelés	1 728 E Ft
- Piac 77. irodaházba felújítások, beszerzések	1 686 E Ft
- Irodai és egyéb eszközbeszerzések	1 671 E Ft
- Piac u. 39. klímaberendezés beszerelés	1 184 E Ft
- Széchenyi u. 31. irodaházba felújítások, beszerzések	1 127 E Ft
- Hunyadi u. 6. irodák kialakítása, korszerűsítés	1 015 E Ft

Tárgyi eszközök bruttó értékének csökkenéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Értékesítés	121 275 E Ft
- Hiány, selejt	9 297 E Ft
- Átminősítés Áruba	5 894 E Ft
- Kezelésből kikerülő önk-i ing-hoz kapcsolódó felújítás kivezetés miatt	1 094 E Ft
- Egyéb (VK II. vagyonkezelésből kikerült ingatlan)	424 E Ft

A befejezetlen beruházások értéke:

- Reptér fejlesztése	57 674 E Ft
- Gambrinus tömb beépítése	31 914 E Ft
- Bajcsy 11-13. parkolóház	3 770 E Ft
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások	8 129 E Ft
- Gambrinus átjáró és köz felújítás	3 075 E Ft
- Petőfi tér 10. II. emelet felújítása	1 404 E Ft
- Víg mozi felújítás	1 108 E Ft
- Hunyadi u. 6. irodaépület felújítása	1 015 E Ft
- Egyéb	1 335 E Ft
Összesen	109 424 E Ft

A társaság 2018. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2018. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2018. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásaira selejt illetve hiány miatt az alábbi 770 E Ft értékű terven felüli értékcsökkenést számolt el:

- Az 1994. évi Vagyonkezelési szerződés alapján kezelésünkbe került ingatlanok közül 2018. évben kivezetésre kerültek azok az ingatlanok, amelyeken a korábbi években értéknövelő beruházásokat, felújításokat végzett el társaságunk. Dmfv Polgármesteri Hivatal nem téríti meg a Cívis Ház Zrt.-nek ezen tételeket, így a nyilvántartásban 733 E Ft értéken szereplő felújítások terven felüli értékcsökkenésként kivezetésre kerültek könyveinkből.
- A Kassai út 28. szám alatti Főnix Csarnokban a szerverszobában lévő klíma meghibásodott, javítása gazdaságtalan, ezért ez a 37 E Ft nyilvántartási értékű eszköz selejtezési jogcímen került ki könyveinkből terven felüli értékcsökkenés elszámolásával.
- Immateriális javakra nem került elszámolásra terven felüli értékcsökkenés.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 44 602 E Ft

A befektetett pénzügyi eszközök 2017-2018. évi adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt	13 200	13 200	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt	62 841	26 200	-36 641	-58,31%
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 500	1 500	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön jelentős	0	0	0	-
Egyéb tartós részesedés	1 100	1 100	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön egyéb	0	0	0	-
Egyéb tartósan adott kölcsön	3 352	2 602	-750	-22,37%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő	0	0	0	-
Összesen	81 993	44 602	-37 391	-45,60%

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 37 391 E Ft-tal (45,6 %-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást alapvetően az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 36 641 E Ft (58,31 %-os) csökkenése okozta.

• *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: 26 200 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: 2 602 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: 1 215 214 E Ft

B/I. Készletek: 579 744 E Ft

- B/I/1. Anyagok: 292 E Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: 3 E Ft (engedélyezés alatti tervdokumentációk)
- B/I/4. Késztermékek: 4 127 E Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 575 322 E Ft (értékesítésre szánt ingatlanok 575 319 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 2018. 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	479 336			479 336
Antall J. / Vörösmarty u. 11.	18 389	3		18 392
Bajcsy Zs. u. 11-13.			1 369	1 369
Gambrinus köz	19 265			19 265
Jánosi u. 42.	5 391			5 391
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	575 319	3	4 127	579 449

2017. évhez viszonyítva 649 734 E Ft-tal (52,9%-kal) csökkent az eladásra szánt ingatlanállomány és a hozzájuk kapcsolódó tételek készletértéke, mivel három nagyértékű telek került eladásra 2018. évben (Déli Ipari Parkból 10 ha terület, Boldogfalva u. 4-6. szám alatti telek, Hatvan u. 58-64. szám alatti ingatlan).

B/II. Követelések: 631 774 E Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 215 736 E Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 85 227 E Ft-tal (28,3%-kal) csökkent. A lejárt kintlévőség könyv szerinti értéke 44 986 E Ft-tal (39,4%-kal) több 2017. évhez képest, amelynek oka az Airport Debrecen Kft.-nek kiszámlázott 2018. évi működési díjak pénzügyi teljesítésének elhúzódása.

A vállalkozás szolgáltatásnyújtásból vagy áruszállításból származó követeléseit lejárát 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: 245 833 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Cash-poolon belüli belső fin-ból szárm. tagváll-tal szembeni követelés	1 872 E Ft
- <u>Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés</u>	<u>243 961 E Ft</u>
Összesen	245 833 E Ft

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

-	<u>Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés (Airport Debrecen Kft. bérleti díja)</u>	<u>108 762 E Ft</u>
	Összesen	108 762 E Ft

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

-	<u>Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés(EDC Kft. bérleti díja)</u>	<u>1 698 E Ft</u>
	Összesen	1 698 E Ft

B/II/5. Egyéb követelések: 59 745 E Ft, a következő tételekből tevődik össze:

-	Adott előlegek	30 160 E Ft
-	Folyamatos telj. áfa	19 375 E Ft
-	Vásárolt követelés	4 259 E Ft
-	Dmjb Önkormányzattal szembeni kötelezettség	3 742 E Ft
-	Munkavállalókkal szembeni követelések	643 E Ft
-	Szállítói követelések	73 E Ft
-	<u>Egyéb</u>	<u>1 493 E Ft</u>
	Összesen	59 745 E Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2018. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2018. december 31-én:

-	Házipénztárban lévő készpénz	525 E Ft
-	OTP Kártyaszámla	1 000 E Ft
-	OTP Lakásépítési számla	1 012 E Ft
-	HVB Bank	1 089 E Ft
-	<u>OTP Balatonlelle</u>	<u>70 E Ft</u>
	Összesen	3 696 E Ft

A pénzeszközök 3 696 E Ft összege 2 728 E Ft-tal kevesebb a 2017. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 15 348 E Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
bérleti díj	19 913	7 029	-12 884	-64,70%
továbbterhelt szolgáltatások bevétele	2 777	2	-2 775	-99,93%
egyéb	623	1 845	1 222	196,15%
cash-pool kamat	1	6	5	500,00%
Összesen	23 314	8 882	-14 432	-61,90%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
folyóirat, szakkönyv előfizetés	150	132	-18	-12,00%
biztosítási díjak	350	413	63	18,00%
távhő	306	362	56	18,30%
reptéri tűzoltó autó bérleti díja	0	5 505	5 505	-
egyéb	39	54	15	38,46%
Összesen	845	6 466	5 621	665,21%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2018. 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 27 456 E Ft értékvesztést képzett. A társaság eszközeire az 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban számolt el értékvesztést.

Értékvesztés visszaírásra 13 545 E Ft értékben került sor az Egyéb bevételek között a követelések pénzügyi teljesítése miatt. A leírt, az elengedett és az elévült követelésekhez kapcsolódóan 64 840 E Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2018. évi nyitó 156 710 E Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2018. évi záró-állomány 105 781 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	9 245 E Ft	37 E Ft
Beruházás	1 093 E Ft	733 E Ft
összesen	10 338 E Ft	770 E Ft

– Készletek selejtezésre:

A reprezentációs készletből a 2011. évben beszerezett 9 darab papír dísztasak még a régi logóval volt ellátva, sérült és gyűrött is volt. Reprezentációs célra tovább nem használhatók. Ezek 7 E Ft nyilvántartási értékének kivezetése is megtörtént anyagselejt jogcímen terven felüli értékcsökkenésként.

– Leltárhiány:

A leltározás során feltárt 53 E Ft bruttó értékű, 0 E Ft könyv szerinti értékű leltárhiány jelentkezett. Ez két tételt jelent:

1) A Piac utca 45-47. szám alatti városközpont parkolóból egy szembejövő forgalom elsőbbsége táblát ismeretlenek eltulajdonítottak.

2) A Piac utca 39. szám alatti ingatlannál egy virágtartó betonládát tulajdonítottak el ismeretlenek.

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

- 1) Keretbiztosítéki jelzálogjog	14 000 000 E Ft
- 2) Keretbiztosítéki jelzálogjog	3 000 000 E Ft
- 3) Keretbiztosítéki jelzálogjog	180 000 E Ft
- 4) Keretbiztosítéki jelzálogjog	130 000 E Ft
Összesen (E Ft)	19 440 000 E Ft
- 5) Keretbiztosítéki jelzálogjog (E Eur)	6 750 E Eur

1) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2018. december 27-én forgóeszköz finanszírozás céljára létrejött 10 000 000 E Ft keretösszegű kölcsönszerződés fedezeteként 14 000 000 E Ft első záloghelyi keretbiztosítéki jelzálogjog terheli társaságunk 58 db ingatlanát. Emellett a kölcsön és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk.

Hitelszerződés kelt:	2018. december 27.
Szerződésszám:	1-1-18-3800-0613-8
Engedményezés időtartama:	2021. augusztus 01.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2018. december 27-én átmeneti likviditási problémák kezelése céljára létrejött 3 700 000 E Ft keretösszegű Cash-pool folyószámlahitel szerződés fedezeteként 14 000 000 E Ft első záloghelyi keretbiztosítéki jelzálogjog terheli társaságunk 58 db ingatlanát. Emellett a folyószámlahitel és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk.

Hitelszerződés kelt:	2018. december 27.
Szerződésszám:	1-1-18-3800-0590-2
Engedményezés időtartama:	2021. augusztus 01.

- 2) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között a Déli Ipari Terület fejlesztésének finanszírozására 2015. december 22-én létrejött, többször 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 járulékai teljes visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezesség 2025. október 29-ig tartó határozott időre szól.

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

- 3) A Debreceni Közlekedési Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2009. februárban létrejött, évenként meghosszabbításra és módosításra került jelenleg 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:	1-1-18-3800-0952-0
Kölcsön összege:	130 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2019.12.31.
Kedvezményezett:	Inter Tan-Ker Zrt.
Bankgarancia lejárat ideje:	2019.12.31

- 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:	1-1-18-3800-0951-9
Kölcsön összege:	180 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2019.12.31.
Kedvezményezett:	Mol Nyrt.
Bankgarancia lejárat ideje:	2019.12.31

- 5) A 2015. évi beolvadásos-kiválás során társaságunk tulajdonába kerültek az Aqua Nova Hargita S.R.L. hitelének fedezeti körében lévő, korábban a Debreceni Vízmű Zrt. tulajdonát képező 22255/1 hrsz Benczúr Gyula utca 3/A-B és a 02221/5 hrsz Bellegelőkert 35/B ingatlanok.

Az Aqua Nova Hargita S.R.L. és az OTP Bank Nyrt. között 2008. április 23-án éven túli multicurrency beruházási hitelszerződés jött létre 6 750 E Eur összegben. A beruházási típusú kölcsönszerződés fedezeteként a két előzőekben megnevezett ingatlan került nevesítésre.

Hitelszerződés kelt:	2008. április 23.
Szerződésszám:	1-1-07-3800-1827-4
Hitel/jelzálog összege:	6 750 E Eur
Hitel lejárat:	2027.december 20.

Hátrasorolt eszközök (követelések, értékpapírok) értéke:

Társaságunk 2018. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 10 571 694 E Ft

D. Saját tőke bemutatása, változásai

Megnevezés	2017. év e Ft	2018. 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	-1 004	-617	387	-38,55%
Lekötött tartalék	253 341	253 957	616	0,24%
Adózott eredmény	597 919	652 205	54 286	9,08%
Saját tőke	5 284 106	5 339 395	55 289	1,05%

A D/IV. Eredménytartalék: 387 E Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2017. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	-1 004
2017. évi eredmény átvezetése (osztalékfizetés után)	+1 004
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2018. évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-617
2018. december 31-i Eredménytartalék (záró)	-617

2018. december 31-i Eredménytartalék összetétele	-617
Korábbi évek működésből származó eredménytartaléka	780 139
A beolvadt Debreceni Rendezvénycsarnok és Beruházó Kft. eredménytartaléka	-17 569
A beolvadt Debreceni Kulturális és Fesztiválközpont Kft. eredménytartaléka	-67 304
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
Negatív eredménytartalék rendezése	1 039 977
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2014-2018.évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-3 957

A D/V. Lekötött tartalék összege 616 E Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2017. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	253 341
Számviteli törvény 38.§ (3) g pontja alapján eredménytartalékból lekötött összeg a vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2018. évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értéke miatt	616
2018. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	253 957

2018. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	253 957
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000
Egyéb előírás (Számviteli törvény 38.§ (3) g) alapján képzett tartalék	3 957

A D./VII. Adózott eredmény 2018. évi összegéből a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kerül kifizetésre 2019. 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: 1 8143 603 E Ft

A F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 576 150 E Ft-tal (24,1%-kal) csökkentek, amelynek fő oka cash-pool állomány 551 775 E Ft-os javulása. Egyéb okok részletesen:

- Az 1,2 Mrd Ft cash-pool kötelezettség állományból a számviteli politika szerinti megbontás miatt a F./II./5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek mérlegsorra 10 194 E Ft került, amely 1 122 506 E Ft-tal kevesebb előző évhez viszonyítva.
- A cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 822 079 E Ft került a F./II./6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsorba. Előző évhez viszonyítva 135 828 E Ft (19,8%) a növekedés.
- A F./II./9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 330 255 E Ft, amely 6 150 E Ft-tal (1,9%-kal) több előző évhez viszonyítva alapvetően a helyiségek óvadékai növekedése miatt.
- A F./III./3. Vevőktől kapott előleg soron 3 813 E Ft-os növekedés a 2018. év végén helyiség-bérlői felújítások bérleti díj betudása miatt jelentkezett: bérleti díj előleg számla került kiállításra, melynek pénzügyi kompenzációja következő hónapokban esedékes.
- A F./III./4. Szállítók állománya 43 121 E Ft-tal (72,8%-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva, ennek fő oka az, hogy Dmjbv Önkormányzata a 2018. évi vagyonkezelői díjról a 37 448 E Ft összegű számlát kiállította, előző évben később került ez a tétel kiszámlázásra.
- A F./III./6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 399 433 E Ft-tal nőtt. A cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 403 507 E Ft került erre a mérlegsorra 2018. év végén.
- A F./III./9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 37 153 E Ft-tal (22,6%-kal) csökkent 2017. 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	10 194 E Ft
- Cash-pool tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	822 079 E Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	64 859 E Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	213 432 E Ft
- Vagyonkezelési szerződés miatti kötelezettségek	49 888 E Ft
- <u>Jótéjesítési biztosíték</u>	<u>2 076 E Ft</u>
Összesen	1 162 528 E Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Rövid lejáratú cash-pool kötelezettség	403 507 E Ft
- Vevőktől kapott előlegek	4 335 E Ft
- Szállítók	102 334 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	13 811 E Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	54 231 E Ft
- 2018. dec. bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	50 282 E Ft
- Jövedelem elszámolási számla	12 533 E Ft
- Vevői túlfizetés	4 283 E Ft
- Vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség	3 912 E Ft
- Ajánlati biztosíték	825 E Ft
- Pályázati díj	685 E Ft
- <u>Egyéb rövid lejáratú kötelezettség</u>	<u>337 E Ft</u>
Összesen	651 075 E Ft

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

Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség:

- Tagvállalattal szembeni szállítói kötelezettség	13 811 E Ft
- <u>Rövid lejáratú cash-pool kötelezettség</u>	<u>403 507 E Ft</u>
Összesen	417 318 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:

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2018. december hó 27. napján létrejött, Folyószámla hitel szerződés szerint az OTP Bank Nyrt. 3.700 000 E Ft-nak megfelelő összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelkeretet biztosít. Ezen folyószámla hitel és költségei visszafizetésére a Társaság készfizető kezességvállalást tett.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt és az OTP Bank Nyrt. között 2015. december hó 22. napján 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.

A DKV Debreceni Közlekedési Zrt., mint Ügyfél és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint Adóstárs, valamint az OTP Bank Nyrt. között 2018. december 27. napján létrejött Kölcsönszerződés szerint az OTP Bank Nyrt. 10.000.000 E Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú éven túli lejáratú kölcsön(öket) biztosít. Ezen kölcsön és költségei visszafizetésére a Társaság Készfizető kezességvállalást tett.

- Készfizető kezességvállalás	3.700 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	3.000 000 E Ft
- <u>Készfizető kezességvállalás</u>	<u>10.000.000 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 megszűnésekor a bérlőnek hátraléka van, vagy egyéb fizetési kötelezettsége, úgy arra a bankgaranciát le lehet hívni.

2018. 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). 2018. évben 13 önkormányzati lakás eladása történt, ebből 9 részletfizetéssel; összesen 150 270 E Ft eladási áron. A bevétel az értékesítésért társaságunknak járó díj levonását követően az önkormányzatot illeti meg. 2018. december 31-én az értékesítéssel kapcsolatos záró kintlévőség-állomány: 344 613 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: 3 418 696 E Ft**Bevételek passzív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2017. év e Ft	2018. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Előre kapott bérleti díjak elhatárolása	1 664	2 850	1 186	71,27%
Összesen	1 664	2 850	1 186	71,27%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2017. év e Ft	2018. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
cash-pool kamatok	103	2 200	2 097	2035,92%
Vagyonkezelői díj	30 137	0	-30 137	-100,00%
reptér útbérlet	5 040	5 040	0	0,00%
prémium és járuléka	12 157	11 297	-860	-7,07%
egyéb költségek, ráfordítások	4 517	2 729	-1 788	-39,58%
Összesen	51 954	21 266	-30 688	-59,07%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2017. év e Ft	2018. 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	2 579 792	2 507 840	-71 952	-2,79%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	32 501	31 669	-832	-2,56%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	61 824	60 199	-1 625	-2,63%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	614	549	-65	-10,59%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	193 179	188 631	-4 548	-2,35%
Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	627 470	605 355	-22 115	-3,52%
Panelprogram támogatás (beolvadásos kiválással)	344	337	-7	-2,03%
Összesen	3 495 724	3 394 580	-101 144	-2,89%

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	321,51	0	0
Valutapénztár		GBP		0	355,25	0	0
Valutapénztár		USD		0	280,94	0	0
Valutapénztár		RON		0	69,01	0	0
Bank (OTP)		EUR		0	321,51	0	0
Vevő	24 218,33	EUR	321,51	7 786 435	321,51	7 786 435	0
Vevő	20 204,68	EUR	310,14	6 266 279	321,51	6 496 007	229 727
Vevő	18 059,40	EUR	310,14	5 600 942	321,51	5 806 278	205 335
Részesedések		RON		0	69,01	0	0
Összesen				19 653 657		20 088 720	435 063

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:	2 856 248 E Ft
–	Egyéb bevételek:	286 925 E Ft
–	Aktivált saját teljesítmények	5 836 E Ft
–	Anyagjellegű ráfordítások:	1 459 964 E Ft
–	Személyi jellegű ráfordítások:	363 175 E Ft
–	Értékcsökkenési leírás:	275 368 E Ft
–	Egyéb ráfordítások:	382 527 E Ft
	Üzemi eredmény:	667 975 E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnerscsoport szerinti 2017-2018. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2017. év e Ft	2018. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Lakásbérbeadás bevétele	616 898	635 096	18 198	2,95%
Nemlakás bérbeadás bérleti díjbevétele*	1 269 962	1 433 420	163 458	12,87%
Városrehabilitáció és ingatlanhasznosítás árbevétele	103 184	682 482	579 298	561,42%
DMJV Önkormányzattól realizált árbevétel	30 190	86 365	56 175	186,07%
Közvetített szolgáltatások árbevétele	128 848	4 430	-124 418	-96,56%
Egyéb árbevétel	3 230	14 455	11 225	347,52%
Összesen	2 152 312	2 856 248	703 936	32,71%

* ebből: a Kálvin tér 11. sz. alatti Új Városháza bérleti díja 69 270 E Ft

A 2018. évi könyveinkben az előző években közvetített szolgáltatásokként nyilvántartott tételeket eltérő főkönyvi számokra könyveltük. Emiatt mutatkozik számos bevétel-soron jelentős eltérés a fenti táblázatban.

A lakásbérbeadás árbevételében a pályáztatott lakások többletbevétele jelent meg valamint a lakásbérbeadással kapcsolatos üzemeltetési díjbevételek (előző évben közvetített árbevételek). A helyiségbérbeadási bevételek növekedését három tétel okozta. Egyrészt irodapiaci kereslet növekedésével jelentős helyiségek kerültek bérbeadásra, jelenleg nagyon jó a helyiségkapacitáskihasználtság. Másrészt a reptéri tűzoltóautó és konténer bérleti díja is kiszámlázásra került mintegy 82 M Ft összegben. Harmadrészt az eddig közvetített árbevétel helyett egyéb helyiséggazdálkodással kapcsolatos árbevétel jelentkezett.

2018. évben három jelentős összegű ingatlaneladás eladás történt, előző évben viszont két kisebb összegű telek került értékesítésre.

Közvetített szolgáltatások bevétele csökkent a már említett okok miatt.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 5 836 E Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

- 2018. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó,
korábbi években készített tervdokumentációk állományváltozás kivezetése -8 574 E Ft
- Összesen** **-8 574 E Ft**

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

- 2018. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó,
korábbi években készített tervdokumentációk önköltségének átvezetése 8 574 E Ft
- Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás) 5 836 E Ft
- Összesen** **14 410 E Ft**

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnercsoport és jogcím szerinti 2017-2018. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2018. évi 286 925 E Ft összegű Egyéb bevételből az amortizációval arányosan elszámolt (átvállalt, elengedett kötelezettség, fejlesztési támogatás, ingyenes eszközátvétel) Egyéb bevétel összege: 101 174 E Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2017-2018. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2017-2018. 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 2018. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2017-2018. 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	2017. év E Ft	2018. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	75 552	3 587	-71 965	-95,25%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	688	1 139	451	65,55%
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek nem kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírok, kölcsonök) származó bevételek, árfolyamnyereségek (Tartós Cash-pool kamat kivételével)	0	0	0	-
Befektetett pénzügyi eszközökből tartósan adott kölcson után kapott (járó) Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	7	0	-7	-100,00%
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	135	32	-103	-76,26%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-től	0	1	1	-
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Egyéb kamat OTP Nyrt.-től	0	0	0	0,00%
Kamat más pénzintézetől	0	0	0	-
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Árfolyamnyereség átváltáskori	0	7 058	7 058	-
Árfolyamnyereség év végi értékelés	3	435	432	13932,26%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	9 676	9 339	-337	-3,48%
Összesen	86 061	21 591	-64 470	-74,91%

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2017. év E Ft	2018. 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	1 996	608	-1 388	-69,54%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	15 109	9 864	-5 245	-34,71%
Cash-pool deviza kamat OTP Nyrt.-nek	0	0	0	-
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozásnak	211	0	-211	-100,00%
Egyéb kamat OTP Nyrt.-nek	0	0	0	-
Kamat más pénzintézetnek	0	0	0	-
Kamat nem kapcsolt vállalkozásnak	0	0	0	-
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	-
Árfolyamveszteség átváltáskori	0	1 006	1 006	-
Árfolyamveszteség év végi értékelés	16	0	-16	-100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 564	981	-583	-37,28%
Összesen	18 896	12 459	-6 437	-34,07%

Pénzügyi műveletek 2018. évi eredménye: 9 132 E Ft

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2018. 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.

2017. évi összes bevétel x 20%: 2 469 105 E Ft x 20%= 493 821 E Ft

2017. évi összes költség és ráfordítás x 20%: 1 508 330 E Ft x 20%= 301 666 E Ft

2018. 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.

2018. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

3.2.5 Támogatások

A társaság 2017-2018. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2017. és 2018. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

Elhatárolt negatív adóalap bemutatása

-	2017. évben elhatárolt veszteség	0 E Ft
-	2018. évben elhatárolt veszteség	0 E Ft
	Összesen	0 E Ft

2018. évben nem volt felhasználható negatív társasági adóalap.

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2018. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok

A 2018. évi adózott eredményből a tulajdonos döntése szerint a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kerül kifizetésre 2019. május 31-ig.

3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek

Társaságunk 2018. 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 107 282 E Ft összegben.

Kapcsolt felekhez kapcsolódó piaci ár alatti tételek bemutatása

-	Piaci ár alatti illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás	107 282 E Ft
	Összesen	107 282 E Ft

Piaci ár alatti illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás: 107 282 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 - piactól 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.

2018. 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)	27 522	-	27 522
Térítés nélküli szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	54 312	-	54 312
Összesen	101 872	5 410	107 282

*piaci ár és a fizetett ár különbsége

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 Gyermejjóléti 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: 248 Ft/m²/hó)

Térítés nélküli szolgáltatásnyújtás kapcsolt ügyfelei (áfát megtérítik):

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

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 2 728 E Ft-tal csökkent.

A likvid eszközeink össz-állománya év végén -1 207 708 E Ft volt, amely a mérleg öt különböző sorában került elszámolásra a számviteli politikánknak megfelelően: az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (26 200 E Ft), a B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (1 872 E Ft), a F./II./5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek (10 194 E Ft), a F./II./5. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (822 079 E Ft) illetve a F./III./2. Rövid lejáratú hitelek (403 507 E Ft) mérlegsorokon. Előző évhez viszonyítva likvid állományunk 551 775 E Ft-tal javult.

5 Mutatók

A 2017. évi és a 2018. 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 visszerthes (vagyonkezelői díjat fizet társaságunk Dmjb 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 /E Ft	Telek	Lakás	Nemlakás	Egyéb építmény	Eszközök	Összesen
Bruttó érték nyitó	5 625 963	3 618 339	930 505	43 313	356	10 218 476
Átminősítés (Lakás-nemlakás)						0
Növekedés		1 323	2 350	2 020		5 693
Csökkenés	99 633	26 256	546	523		126 958
Záró bruttó érték	5 526 330	3 593 406	932 309	44 810	356	10 097 211
Nyitó értékcsökkenés	0	1 497 022	333 931	18 593	30	1 849 576
Átminősítés (Lakás-nemlakás)						0
2017.évi écs		68 730	17 808	1 275	52	87 865
2017.évi kivezetett écs		15 277	424	239		15 940
Záró értékcsökkenés	0	1 550 475	351 315	19 629	82	1 921 501
Nettó érték (2018. 12. 31.)	5 526 330	2 042 931	580 994	25 181	274	8 175 710

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 bevélteltermelő képességük.

2) A **2014. szeptember 1-től** vagyonkezelésbe vett önkormányzati ingatlanállományt társaságunk az 1-es számlaosztályban és ezzel párhuzamosan a 4-es számlaosztályban hosszú lejáratú kötelezettségként tartja nyilván. Az ingatlanok értékcsökkenése és a visszapótlási kötelezettség miatt képzett lekötött tartalék is a társaságunk könyveiben kerül kimutatásra. A 2014. évi vagyonkezelési szerződés (VSZ II.) miatt felmerült tételek a 2018. évi beszámolóban:

E Ft

Ingatlanok 2018. december 31-i záró nettó értéke (mérlegtétel)	45 549
Visszapótlási kötelezettség teljesítéseként elszámolt beruházás záró nettó értéke (mérlegtétel)	382
2014-2018.évi visszapótlási kötelezettségre az eredménytartalékkal szemben képzett lekötött tartalék (mérlegtétel)	3 957
2018.évi értékcsökkenés: (költség)	1 013
A vagyonkezelte helyiségek 2018. évi árbevételei (árbevétel)	51 807
2018.évi vagyonkezelői díj (anyagjellegű ráfordítás)	29 487

*A vagyonkezelői jog ellenértékét társaságunk vagy készpénzben fizeti meg, vagy a vagyonkezelésbe vett ingatlanokon értéknövelő felújításokat végez és ezzel külön megállapodásban elszámol a Dmfv 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 kerültek:

E Ft

2016-17.évi VSZ II. ingatlanokon végzett aktivált beruházások továbbbszámlázásának értéke (eredménytétel)	12 087
---	--------

7 A debreceni nemzetközi repülőtérrel kapcsolatos tételek

2011. szeptember 30-án alakult meg a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft, amely 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt-be. A reptérrel kapcsolatban azóta minden évben számviteli veszteség keletkezett, de a repülőtér 2017. évi erőteljes városi fejlesztése miatt társaságunkat jelentős tételek terhelik.

Az alábbi táblázat a Mérlegben szereplő, repülőtérrel kapcsolatos mérlegtételeket szemlélteti:

E Ft

Megnevezés	Eszköz	Forrás
Repülőtéri eszközök nyilvántartási értéke	1 148 789	
Befejezetlen beruházások	57 674	
Beruházásokra adott előlegek	17 134	
Halaszott bevételként elhatárolt támogatások, fellelt eszközérték		605 394
Összesen	1 223 597	605 394

Az Eredmény-kimutatásban a repülőtérrel kapcsolatban az alábbi bevételek, költségek és ráfordítások szerepelnek:

E Ft

Megnevezés	Költség, ráfordítás	Bevétel
Bérleti díj bevétel (tűzoltóautó, konténerek, utasforgalom utáni bevét.)		81 965
Egyéb bevétel (cégautó-adó továbbsszámlázása)		479
Eszközbeszerzésekhez kapcsolódóan kapott kötbérek		7 765
Devizás tételekhez kapcsolódó árfolyamnyereség		739
Halasztott bevétel elhatárolás feloldása értékcsökkenés arányában		22 159
Karbantartás, takarítás (klímák karbantartása, növényzet kivágás, eltávolítás)	12 535	
Út bérleti díj	16 800	
Tűzoltóautó bérletéhez kapcsolódó díjak	66 161	
Konténerek bérletéhez kapcsolatos díjak	7 930	
Eszközök értékbecsléséhez kapcsolódó szakértői díj és közjegyzői díj	1 460	
Eszközök értékcsökkenése	62 130	
Elszámolt értékvesztés	5 894	
Devizás tételekhez kapcsolódó árfolyamvesztés	1 006	
Összesen	173 916	113 107
Számviteli veszteség	-60 809	

Debrecen, 2019. április 12.

CÍVIS HÁZ ZRT.
4012 Debrecen, Idekötő u. 2.
Tel.: (52) 803-111, Fax: 803-114
(35)


Kováts Ákos Pál
vezérigazgató

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái
2018

Tartalom

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

**Személyi jellegű ráfordítások és
Átlagos statisztikai létszámadatok
2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
10. Bérköltség	222 091	241 819	19 728	9%
Bér	213 601	236 329	22 728	11%
Teljes munkaidős összesen	206 291	228 359	22 068	11%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	206 291	228 359	22 068	11%
vezető	85 690	89 420	3 730	4%
ügyintéző, előadó, egyéb	120 601	138 939	18 338	15%
Nem teljes munkaidős összesen	7 310	7 970	660	9%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	7 310	7 970	660	9%
nyugdíjas	4 116	6 302	2 186	53%
részmunkaidős	3 194	1 668	-1 526	-48%
Megbízási díjak	4 890	1 890	-3 000	-61%
Tiszteletdíjak	3 600	3 600	0	0%
Egyéb bérköltség	0	0	0	-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	54 025	60 509	6 484	12%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	1 372	1 768	396	29%
Biztosítások	441	801	360	82%
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Napidíjak	91	0	-91	-100%
Cafeteria	37 208	39 851	2 643	7%
Reprezentációs költség	955	1 182	227	24%
Munkáltatót terhelő SZJA	7 109	7 849	740	10%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	6 849	9 058	2 209	32%
12. Bérjárulékok	61 455	60 847	-608	-1%
Szociális hozzájárulási adó	46 855	45 601	-1 254	-3%
Egészségügyi hozzájárulás	9 096	9 269	173	2%
Szakképzési hozzájárulás	3 324	3 617	293	9%
Rehabilitációs hozzájárulás	2 180	2 360	180	8%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	337 571	363 175	25 604	8%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	34,6	36,2	1,6	5%
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	34,6	36,2	1,6	5%
vezető	7,0	7,0	0,0	0%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	27,6	29,2	1,6	6%
Nem teljes munkaidős összesen	2,5	2,0	-0,5	-20%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	2,5	2,0	-0,5	-20%
Létszám összesen	37,1	38,2	1,1	3%

**Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban
2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	37 642	40 257	2 615	7%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	<i>35 906</i>	<i>38 011</i>	<i>2 105</i>	<i>6%</i>
<i>Fizikai dolgozó</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>technikus, szakmunkás</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>egyéb</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Szellemi dolgozó</i>	<i>35 906</i>	<i>38 011</i>	<i>2 105</i>	<i>6%</i>
<i>vezető</i>	<i>11 087</i>	<i>11 568</i>	<i>481</i>	<i>4%</i>
<i>ügymintéző, előadó, egyéb</i>	<i>24 819</i>	<i>26 443</i>	<i>1 624</i>	<i>7%</i>
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	<i>1 736</i>	<i>2 246</i>	<i>510</i>	<i>29%</i>
<i>Fizikai dolgozó</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>nyugdíjas</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>részmunkaidős</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Szellemi dolgozó</i>	<i>1 736</i>	<i>2 246</i>	<i>510</i>	<i>29%</i>
<i>nyugdíjas</i>	<i>1 207</i>	<i>1 802</i>	<i>595</i>	<i>49%</i>
<i>részmunkaidős</i>	<i>529</i>	<i>444</i>	<i>-85</i>	<i>-16%</i>
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	16 383	20 252	3 869	24%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	54 025	60 509	6 484	12%

Vezető tisztségviselők javadalmazása
2017-2018. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	25 200	25 200	0	0%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 457	2 489	32	1%
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	-

**Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző
könyvvizsgáló szolgáltatásai
2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	1 200	1 200	0	0%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	1 200	1 200	0	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

**Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2018. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktívált értéke	Kisérleti fejlesztés aktívált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégtérlek	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		17 553	17 520			55 251	11 911 066	21 372	374 219		88 385	24	12 395 066
2.	Tárgyévi beszerzés			2 441	26 309			28 750	221 529	42 885	76 856		362 348	17 134	720 752
3.	Átörölés miatti növekedés				31 800			31 800	82 479						82 479
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0			30				30
5.	Tárgyévi értékesítés							0	121 125		150				121 275
6.	Tárgyévi selejtezés			83	951			1 034			9 297				9 297
7.	Átörölés miatti csökkenés							0	5 894						5 894
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktíválás)							0	1 517				341 309	24	342 850
9.	Záró bruttó érték	20 178	0	19 911	74 678	0	0	114 767	12 086 538	64 257	441 658	0	109 424	17 134	12 719 011
10.	Nyitó értékesíthetőség	20 178		17 515	17 322			55 015	2 876 729	6 975	352 807				3 236 511
11.	Átörölés miatti növekedés							0							0
12.	Átörölés miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékesíthetőség			1 309	5 438			6 747	233 397	4 737	30 487				268 621
14.	Tárgyévi terv szerinti értékesíthetőség							0	733		37				770
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés			83	951			1 034	17 206		9 410				26 616
16.	Tárgyévi visszatérítési terv szerinti értékesíthetőség							0							0
17.	Értékesíthetőség egyéb tárgyévi csökkenései							0	2 729		37				2 766
18.	Záró halmozott értékesíthetőség	20 178	0	18 741	21 809	0	0	60 728	3 090 924	11 712	373 884	0	0	0	3 476 520
19.	Záró nettó érték	0	0	1 170	52 869	0	0	54 039	8 995 614	52 545	67 774	0	109 424	17 134	9 242 491

Környezetvédelmi eszközök állományváltása
2018. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átvezetés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált 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 aktíválás)							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 ECS 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

Értécsökkenések
2018. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés 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, lárművek	Egyéb berendezések, felszerelések, lárművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris			169	5 375			5 544	233 397	4 737	25 428				263 562
2.	Egyösszegű			1 140	63			1 203			5 059				5 059
3.	Degresszív							0			0				0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen	0	0	1 309	5 438	0	0	6 747	233 397	4 737	30 487	0	0	0	268 621
7.	Terven felüli értécsökkenés							0	733		37				770
8.	Visszaírt terven felüli értécsökkenés							0							0
9.	Értécsökkenés összesen	0	0	1 309	5 438	0	0	6 747	234 130	4 737	30 524	0	0	0	269 391

**Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2018. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktívált értéke	Kisérleti 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

Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból
2017-2018. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2017. év				2018. év				2018 - 2017. Eltérés				Eltérés / Bázis	
	eredeti érték	értékvesztés	könyvszerint	eredeti érték	értékvesztés	könyvszerint	eredeti érték	értékvesztés	eredeti érték	értékvesztés	könyvszerint	eredeti érték	értékvesztés	könyvszerint
ÖSSZES KÖVETELÉS	720 204	117 757	602 447	675 937	105 781	570 156	-44 267	-11 976	-44 267	-11 976	-32 291	-6 159	-10,17%	-5,36%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	415 911	114 949	300 962	312 813	97 078	215 735	-103 098	-17 871	-103 098	-17 871	-85 227	-24,79%	-15,55%	-28,32%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	304 293	2 808	301 485	363 124	8 703	354 421	58 831	5 895	58 831	5 895	52 936	19,33%	209,94%	17,56%
Lejárt követelések	231 899	117 757	114 142	264 909	105 781	159 128	33 010	-11 976	33 010	-11 976	44 986	14,23%	-10,17%	39,41%
Lakosság	137 939	89 006	68 933	124 575	78 898	45 677	-13 364	-10 108	-13 364	-10 108	-3 256	10,58%	-11,36%	-6,65%
91 nap alatt	26 926	0	26 926	29 775	0	29 775	0	0	2 849	0	2 849	10,58%	-	10,58%
91-180 nap	5 703	337	5 366	4 663	282	4 381	-1 040	-55	-1 040	-55	-985	-18,24%	-16,32%	-18,36%
181 nap - 360 nap	13 127	5 060	8 067	9 465	3 946	5 519	-3 662	-1 114	-3 662	-1 114	-2 548	-27,90%	-22,02%	-31,59%
361 nap - 720 nap	24 647	20 363	4 284	15 074	12 536	2 538	-9 573	-7 827	-9 573	-7 827	-1 746	-38,84%	-38,44%	-40,76%
720 napon túl	67 536	63 246	4 290	65 598	62 134	3 464	-1 938	-1 112	-1 938	-1 112	-826	-2,87%	-1,76%	-19,25%
DMJV és intézményei	539	0	539	12	0	12	-527	0	-527	0	-527	-97,77%	-	-97,77%
91 nap alatt	539	0	539	5	0	5	-534	0	-534	0	-534	-99,07%	-	-99,07%
91-180 nap	0	0	0	7	0	7	0	0	0	0	7	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatsoporton belül	5 733	2 808	2 925	99 528	8 703	90 825	93 795	5 895	93 795	5 895	87 900	1636,05%	209,94%	3005,13%
91 nap alatt	132	0	132	86 768	0	86 768	86 636	0	86 636	0	86 636	65633,33%	-	65633,33%
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	5 601	2 808	2 793	6 954	3 248	3 706	1 353	440	1 353	440	913	24,16%	15,67%	32,69%
361 nap - 720 nap	0	0	0	5 806	5 455	351	5 806	5 455	5 806	5 455	351	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	87 688	25 943	61 745	40 794	18 180	22 614	-46 894	-7 763	-46 894	-7 763	-39 131	-53,48%	-29,92%	-63,38%
91 nap alatt	46 850	0	46 850	18 844	0	18 844	-28 006	0	-28 006	0	-28 006	-59,78%	-	-59,78%
91-180 nap	5 945	88	5 857	1 368	99	1 269	-4 577	11	-4 577	11	-4 588	-76,99%	12,50%	-78,33%
181 nap - 360 nap	15 101	7 463	7 638	916	290	626	-14 185	-7 173	-14 185	-7 173	-7 012	-93,93%	-96,11%	-91,80%
361 nap - 720 nap	4 448	3 923	525	15 468	13 853	1 615	11 020	9 930	11 020	9 930	1 090	247,75%	253,12%	207,62%
720 napon túl	15 344	14 469	875	4 198	3 938	260	-11 146	-10 531	-11 146	-10 531	-615	-72,64%	-72,78%	-70,29%
Le nem járt követelések	488 305	0	488 305	411 028	0	411 028	-77 277	0	-77 277	0	-77 277	-15,83%	-	-15,83%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	488 305	0	488 305	411 028	0	411 028	-77 277	0	-77 277	0	-77 277	-15,83%	-	-15,83%
Lakosság	2 174	0	2 174	1 942	0	1 942	-232	0	-232	0	-232	-10,67%	-	-10,67%
DMJV és intézményei	58 830	0	58 830	23 624	0	23 624	-35 206	0	-35 206	0	-35 206	-59,84%	-	-59,84%
Vállalatsoporton belül	298 560	0	298 560	263 596	0	263 596	-34 964	0	-34 964	0	-34 964	-11,71%	-	-11,71%
Egyéb	128 741	0	128 741	121 866	0	121 866	-6 875	0	-6 875	0	-6 875	-5,34%	-	-5,34%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	231 899	117 757	114 142	264 909	105 781	159 128	33 010	-11 976	33 010	-11 976	44 986	14,23%	-10,17%	39,41%
Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	37 774	34 181	3 593	28 457	25 888	2 569	-9 317	-8 293	-9 317	-8 293	-1 024	-24,67%	-24,26%	-28,50%
Lakosság	24 235	22 273	1 962	14 577	12 958	1 619	-9 658	-9 315	-9 658	-9 315	-343	-39,85%	-41,82%	-17,48%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	13 539	11 908	1 631	13 880	12 930	950	341	1 022	341	1 022	-681	2,52%	8,58%	-41,75%
Eladott követelések összege	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Eladott követelések ellenértéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-

**Követelések - Kötelezettségek részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben
2018. év**

Adatok: e Ft

<i>Vállalkozás</i>	Immateriális javak, a- beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsoló vállalkozással	0	26 200	23 248	49 448	0	822 079	415 162	1 237 241
Debrecei Hőszolgáltató Zrt.			1 715	1 715			2 252	2 252
Debrecei Vízmű Zrt.			3 380	3 380			1 530	1 530
Civis Ház Zrt.				0				0
DKV Debrecei Közelekedési Zrt.				0				0
Debrecei Gyógyfürdő Kft.			170	170			170	170
Médiacentrum Debrecei Kft.				0			127	127
DV Info Kft.			1 360	1 360			3 389	3 389
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			12 784	12 784				0
Főnix Irodaház Kft.				0				0
Debrecei Vagyonkezelő Zrt.			1 967	1 967			4 187	4 187
Cash-pool rendszeren belül		26 200	1 872	28 072		822 079	403 507	1 225 586
Konszolidációs körön kívüli kapcsoló vállalkozással	0	0	222 585	222 585	0	0	2 156	2 156
Forest Offices Debrecei Kft.				0				0
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debrecei Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.			222 572	222 572				0
Civisvíz Kft.			13	13			1 781	1 781
Civis Takarító Kft.				0			375	375
DEVIZEP Kft.				0				0
CIVISBUSZ Kft.				0				0
Kapcsoló vállalkozással szemben összesen	0	26 200	245 833	272 033	0	822 079	417 318	1 239 397
Debrecei Társasházkezelő Kft.				0				0
Pharmapolis Klaszter 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
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.			108 762	108 762				0
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	108 762	108 762	0	0	0	0
EDC Debrecei Nonprofit Kft.			1 698	1 698				0
ARBO Invest Zrt.				0				0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	1 698	1 698	0	0	0	0

**Értékvesztések
2018. év**

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszaírás	Záró
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	0
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					0
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	156 710	27 456	64 840	13 545	105 781
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	114 949	21 561	25 887	13 545	97 078
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	2 808	5 895			8 703
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Váltókövetelések					0
Egyéb követelések	38 953		38 953		0
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
Összesen	156 710	27 456	64 840	13 545	105 781

Árbevételek
2017-2018. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 152 312	2 856 248	703 936	33%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	1 895 075	2 544 727	649 652	34%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	142 414	123 127	-19 287	-14%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	114 823	188 394	73 571	64%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	106 735	101 564	-5 171	-5%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	14 155	16 189	2 034	14%
Debreceni Vízmű Zrt.	10 788	10 644	-144	-1%
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	50	50	-
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	1 708	1 758	50	3%
Médiacentrum Debrecen Kft.	2 530	2 588	58	2%
DV Info Kft.	9 709	8 910	-799	-8%
DV Parking Kft.	42 392	43 528	1 136	3%
Cívisvíz Kft. *	0			
Cívis Takarító Kft. *	1 085			
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Főnix Irodaház Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	24 368	17 897	-6 471	-27%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozással	8 088	86 830	78 742	974%
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	-
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	441	940	499	113%
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Cívisvíz Kft. *		0		
Cívis Takarító Kft. *		1 032		
Debreceni Társasházkezelő Kft.	2 352	2 414	62	3%
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.**	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	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	5 295	82 444	77 149	1457%
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)	2 152 312	2 856 248	703 936	33%

* a Cívisvíz Kft. és a Cívis Takarító Kft. 2018. évtől kikerült a konszolidációs körből

** a Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. 2018.11.16-án értékesítette a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-ben lévő tulajdonrészét

Egyéb bevételek
2017-2018. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	230 731	286 925	56 194	24%
Visszaírt értékvesztés	28 984	13 545	-15 439	-53%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	28 984	13 545	-15 439	-53%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	4 785	2 348	-2 437	-51%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	5 945	16 049	10 104	170%
Leírt követelésekre befolyt összegek	1 160	3 806	2 646	228%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	5	0	-5	-100%
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	80 144	99 961	19 817	25%
Céltartalék felszabadítása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	0	1 716	1 716	-
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	7 632	48 326	40 694	533%
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	29 223	28 296	-927	-3%
Ingyenes eszközátvételek	901	926	25	3%
Egyéb bevételekből DMJV-val kapcsolatos	52 474	25 018	-27 456	-52%
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	13 629	12 730	-899	-7%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	13 629	12 730	-899	-7%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-
Civis 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			
Civis Takarító Kft. *	0			
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Főnix Irodaház Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	13 629	12 730	-899	-7%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozással	0	0	0	-
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	-
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Civisvíz Kft. *		0		
Civis Takarító Kft. *		0		
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft. **	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	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	0	0	-

* a Civisvíz Kft. és a Civis Takarító Kft. 2018. évtől kikerült a konszolidációs körből

** a Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. 2018.11.16-án értékesítette a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-ben lévő tulajdonrészét

**Támogatások az eredménykimutatásban
2017-2018. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2017. év					2018. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Debreceni rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvadása után a Főnix Csomok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értécsökkentéssel arányos részének halasztott bevételként feloldott része			71 952			71 952			71 952			71 952
2	DMJV Onkormányzattól 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			4 736			4 736			4 548			4 548
4	Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	5 431	13 581	400			19 412	5 431	12 710	400			18 541
5	Panelprogram támogatás (kiválóság beolvadással)			8			8			8			8
	A Debreceni Repülőtérrel a madárutközös kockázatának hatékony és biztonságos csökkentését célzó eszközök beszerzése, 12 db szünetmentes tápegység beszerzése	3 442					3 442	3 574					3 574
	37/2018. (III.8.) Kormányrendelet alapján az egyetemes szolgáltatást igénybe vevő lakossági földgázfogyasztók részére biztosított téli rezsicsökkentés						0			1 716			1 716
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	10 498	13 581	77 096	0	0	101 175	10 630	12 710	78 624	0	0	101 964

Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2017-2018. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2017. év					2018. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	37/2018.(III.8.) Kormányrendelet alapján az egyetemes szolgáltatást igénybe vevő lakossági földgázfogyasztók részére biztosított téli rezsicsökkentés						0			1 716			1 716
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
Összesen		0	0	0	0	0	0	0	0	1 716	0	0	1 716

Anyagjellegű ráfordítások
2017-2018. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	56 755	68 057	11 302	20%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 518	1 382	-136	-9%
Üzemanyag felhasználás	3 536	4 229	693	20%
Energiaköltségek	25 188	34 749	9 561	38%
Munkaruha, védőruha	186	528	342	184%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	2 771	2 452	-319	-12%
Számítástechnikai kellékanyag	190	122	-68	-36%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	23 366	24 595	1 229	5%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	653 755	792 867	139 112	21%
Fuvarköltségek	3 728	1 582	-2 146	-58%
Utazás, kiküldetés költségei	6 659	6 337	-322	-5%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	6 282	6 337	55	1%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	377	0	-377	-100%
Karbantartás, javítás költségei	61 566	80 828	19 262	31%
Gépjármű javítás, karbantartás	1 716	2 039	323	19%
Informatikai javítás, karbantartás	27	61	34	126%
Egyéb karbantartás, javítás	59 823	78 728	18 905	32%
Posta költségek	16 050	17 855	1 805	11%
Távközlés költségei	2 839	2 836	-3	0%
Vezetékes telefon	362	502	140	39%
Mobil telefon	650	501	-149	-23%
Egyéb távközlési költség	1 827	1 833	6	0%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	271 643	282 789	11 146	4%
Közös ktg.	230 270	241 856	11 586	5%
Költöztetés	0	0	0	-
Távfűtés	41 303	40 807	-496	-1%
Egyéb	70	126	56	80%
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	22 777	96 613	73 836	324%
Ingatlanok bérleti díja	0	0	0	-
Járművek bérleti díja	4 039	71 234	67 195	1664%
Egyéb bérleti díjak	18 738	25 379	6 641	35%
Könyvviteli szolgáltatás díja	520	577	57	11%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	1 200	1 200	0	0%
Ügyvédi díjak	23 038	25 044	2 006	9%
Közjegyzői díjak	2 374	3 397	1 023	43%
Vagyonvédelem	9 248	17 307	8 059	87%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	32 985	69 269	36 284	110%
Minőségvizsgálati díjak	260	130	-130	-50%
Egyéb szakértői díjak	12 662	20 405	7 743	61%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	33 209	35 359	2 150	6%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	5	5	-
Oktatás, továbbképzés	1 317	4 263	2 946	224%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	151 680	127 071	-24 609	-16%
Bérleti jog ellenérték	0	0	0	-
DV Zrt.	60 264	32 376	-27 888	-46%
Informatika	47 662	49 725	2 063	4%
Kamarai díjak, Egyéb	43 754	44 970	1 216	3%
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	22 814	19 482	-3 332	-15%
Bankköltségek	7 872	7 884	12	0%
Hatósági díjak, illetékek	7 600	4 713	-2 887	-38%
Biztosítási díjak	5 605	6 131	526	9%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	1 737	754	-983	-57%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	72 931	575 128	502 197	689%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	127 512	4 430	-123 082	-97%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	933 767	1 459 964	526 197	56%

Egyéb ráfordítások
2017-2018. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	41 621	28 226	-13 395	-32%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	6 891	770	-6 121	-89%
<i>Követelések értékvesztése</i>	34 730	27 456	-7 274	-21%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	759	573	-186	-25%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	-1 258	631	1 889	-
Leírt behajthatatlan követelések	3 599	41 551	37 952	1055%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedmenyezett) követelés könyvszerinti értéke	0	0	0	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	43 828	103 919	60 091	137%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	0	8 581	8 581	-
Céltartalék képzés	0	0	0	-
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	-4 498	1 447	5 945	-
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	100 072	105 755	5 683	6%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	3 400	150	-3 250	-96%
Más egyéb ráfordítás	34 252	25 588	-8 664	-25%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköztadások	42 600	47 161	4 561	11%
Fejlesztési támogatás ráfordítása	7 127	9 482	2 355	33%
Ingyenes eszközátadások	34 574	9 463	-25 111	-73%
VII. Egyéb ráfordítások	306 076	382 527	76 451	25%

Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2017-2018. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2017. év	2018. év
Adózás előtti eredmény (±)	616 875	677 107
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adóelőrvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	294 406	358 200
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	76 240	4 726
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, levezgázott szakmunkástanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Mobilitási 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., kiegyenlítő. a bevétel	63 165	78 386
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. meghaladóított összege		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődőnél az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím	1 662	1 874
Adóalapot csökkentő tételek összesen	435 473	443 186
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	317 957	384 740
Nem a vállalkozási, bevétel-szerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	22 077	23 271
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)	7	500
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	34 730	27 456
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		261
Saját tőke háromszorosát meghaladó kötelezettség arányos kamatráfordítása		
Termőföldről átminősített ingatlant tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-e		
Termőföldről 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.veszteség		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTÉ csökkenés		
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivezetésekor elszám. adóalap csökkentésből a megszerzett rész. értékének csökkenése		
Tartós adományozás elszámolt többlet kedvezménye (vagy annak kétszerese), ha a szerződésben vállaltak nem teljesülnek		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt	133 885	107 282
Jogelődőnél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	508 656	543 510
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	690 058	777 431
Társasági adó (számított)	62 105	69 969
Adókedvezmények	43 149	45 067
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	18 956	24 902
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Energiaszolgáltatók különadója		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	597 919	652 205

Cash-flow kimutatás
2017-2018. év

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2017. év	2018. év
	I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	122 102	1 055 991
1	Adózás előtti eredmény (16. Kapott osztalék, 21. Véglegesen kapott ± pénzeszköz, 26. Véglegesen átadott pénzeszköz nélkül) és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	50 336	181 691
2	+ Elszámolt amortizáció	249 591	275 368
3	± Elszámolt értékvesztés és visszairás, valamint hiányzó, selejtezett immat. jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értéke	12 637	14 681
4	± Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5	± Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-36 316	3 958
6	± Szállítói kötelezettség változása	15 316	43 121
7	± Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-23 688	-36 957
8	± Passzív időbeli elhatárolások változása	-94 416	-135 728
9	± Vevőkövetelés változása	-12 533	71 316
10	± Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-6 806	655 089
11	± Aktív időbeli elhatárolások változása	-13 063	8 811
12	- Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-18 956	-25 359
13	- Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés		
	II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	32 488	-413 109
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-123 896	-517 796
15	+ Befektetett eszközök eladása	80 144	99 961
16	+ Kapott osztalék, részesedés	76 240	4 726
	III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-154 066	-645 610
17	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele		
18	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele		
19	+ Hitel és kölcsön felvétele	-30 421	534 499
20	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése	755	37 391
21	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	-106 657	-101 144
22	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)		0
23	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése		0
24	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-36 370	-1 122 506
25	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-13 527	0
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz		0
27	± Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változás	32 154	6 150
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	524	-2 728

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

	2017	2018
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{9\,158\,555}{11\,223\,201} \times 100\% = 81,60\%$	$\frac{9\,242\,491}{10\,571\,694} \times 100\% = 87,43\%$

Eszközértékesítés és az elszámolt amortizáció mellett főleg a reptéri tételek aktivált beruházásai miatt a Tárgyi eszközök +0,9%-kal módosultak. Az Összes eszköz értéke 5,8%-kal csökkent. Emiatt az eszközigényességi mutató 5,83%-ponttal javult.

Befektetett eszközök aránya

	2017	2018
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{9\,240\,784}{11\,223\,201} \times 100\% = 82,34\%$	$\frac{9\,341\,132}{10\,571\,694} \times 100\% = 88,36\%$

A tárgyi eszköz értékesítés, amortizáció, beruházások és a cash-pool állomány jelentős változásai miatt a Befektetett eszközök értéke 1,1%-kal nőtt, míg a Mérlegfőösszeg csökkenése ettől nagyobb mértékű 5,8%-os volt. A két hatás eredménye a mutató 6,02%-pontos növekedése.

Forgó eszközök aránya

	2017	2018
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{1\,958\,258}{11\,223\,201} \times 100\% = 17,45\%$	$\frac{1\,215\,214}{10\,571\,694} \times 100\% = 11,49\%$

A Forgóeszközök értéke jelentősen 37,9%-kal csökkent a nagyértékű telekeladások miatt. A Mérlegfőösszeg viszont 5,8%-kal csökkent. A két hatás miatt a forgóeszköz arány 5,96%-ponttal csökkent.

Saját tőke jegyzett tőke arány

	2017	2018
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$	$\frac{5\,284\,106}{2\,553\,203} \times 100\% = 206,96\%$	$\frac{5\,339\,395}{2\,553\,203} \times 100\% = 209,13\%$

A Saját tőke 1%-kal nőtt az adózott eredmény növekedése miatt. A Jegyzett tőke nem változott, így a mutató értékében 2,17%-pontos a növekedés.

Kötelezettségek aránya

	2017	2018
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{2\,389\,753}{5\,284\,106} \times 100\% = 45,23\%$	$\frac{1\,813\,603}{5\,339\,395} \times 100\% = 33,97\%$

A cash-pool kötelezettség jelentős csökkenése miatt a Kötelezettségek 24,1%-kal csökkentek. A Saját tőke 1%-kal növekedett. Így a kötelezettségek aránya 11,26%-ponttal csökkent.

Kötelezettségek részaránya

	2017	2018
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$	$\frac{2\,389\,753}{11\,223\,201} \times 100\% = 21,29\%$	$\frac{1\,813\,603}{10\,571\,694} \times 100\% = 17,16\%$

A Kötelezettségek 24,1%-kal csökkentek, a Mérlegfőösszeg ettől kisebb mértékkel 5,8%-kal csökkent. A mutató így 4,13%-pontos csökkenést jelez.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

	2017	2018
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{246\,697}{5\,284\,106} \times 100\% = 4,67\%$	$\frac{651\,075}{5\,339\,395} \times 100\% = 12,19\%$

A Rövid lejáratú kötelezettségek 163,9%-kal növekedtek a rövid lejáratú hitelek miatt, a Saját tőke 1%-kal nőtt. A két hatás együttesen eredményezte a mutató 7,52%-pontos növekedését.

Mutatók
2017-2018. év

Adatok: e Ft

Tőkeerősség		2017		2018	
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{5\,284\,106}{11\,223\,201} \times 100\%$	= 47,08%	$\frac{5\,339\,395}{10\,571\,694} \times 100\%$	= 50,51%

A Saját tőke 1%-kal nőtt, a Mérlegfőösszeg 5,8%-kal csökkent. A Két hatás miatt nőtt 3,43%-ponttal a tőkeerősség.

Mutatók
2017-2018. év

Adatok: e Ft

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség	2017	2018
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	$\frac{616\,875}{2\,462\,776} \times 100\% = 25,05\%$	$\frac{677\,107}{3\,170\,600} \times 100\% = 21,36\%$

Az Adózás előtti eredmény 9,8%-kal nőtt. Az összes bevétel a telekeladások miatt jelentősen 28,7%-kal nőtt. Tárgyévben 100 Ft összebevétele 21,36 Ft pozitív dózatlan eredményt termelt, 3.69 Ft-tal kevesebbet előző évhez viszonyítva.

Eszközarányos jövedelmezőség	2017	2018
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{616\,875}{11\,223\,201} \times 100\% = 5,50\%$	$\frac{677\,107}{10\,571\,694} \times 100\% = 6,40\%$

Az Adózás előtti eredmény 9,8%-kal nőtt, a Mérlegfőösszeg 5,8%-kal csökkent. A két hatás eredményeként az eszközarányos jövedelmezőség nőtt 0,90%-ponttal.

Tőkearányos jövedelmezőség	2017	2018
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{616\,875}{5\,284\,106} \times 100\% = 11,67\%$	$\frac{677\,107}{5\,339\,395} \times 100\% = 12,68\%$

Az Adózás előtti eredmény 9,8%-kal nőtt, a Saját tőke 1%-kal nőtt. A két hatás eredményeként 1,01%-ponttal nőtt a tőkearányos jövedelmezőség.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok	2017	2018
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$	$\frac{9\,070\,146}{12\,306\,657} \times 100\% = 73,70\%$	$\frac{9\,115\,933}{12\,592\,453} \times 100\% = 72,39\%$

A tárgyi eszköz használhatósága csökkent 1,31%-ponttal, mivel az eszközök nettó értéke 0,5%-kal nőtt, bruttó értékük pedig 2,3%-kal.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató	2017	2018
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{1\,958\,258}{246\,697} \times 100\% = 793,79\%$	$\frac{1\,215\,214}{651\,075} \times 100\% = 186,65\%$

A Forgóeszközök értéke 37,9%-kal csökkent, a Rövid lejáratú kötelezettségek értéke 163,9%-kal növekedtek. Emiatt a mutató értéke jelentősen romlott 607,14%-ponttal.

Likviditási gyorsráta	2017	2018
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{705\,407}{246\,697} \times 100\% = 285,94\%$	$\frac{635\,470}{651\,075} \times 100\% = 97,60\%$

Mutatók
2017-2018. év

Adatok: e Ft

A Készletek figyelmen kívül hagyása mellett a gyorsráta is a pénzügyi helyzet negatív alakulását szemlélteti. A klasszikus pénzügyi mutatók nem alkalmasak társaságunk pénzügyi helyzetének elemzésére a cash-pool rendszer miatt. 2018. december 31-én a Cívus Ház Zrt. cash-pool és egyéb likvid állománya -1 203 M Ft volt, amely 551 M ft-os (31,4%-os) javulást jelent előző évhez viszonyítva.

Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2018. 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