

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

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019.12.31.

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.

2019. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2020. május 19.

CÍVIS HÁZ ZRT.
4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(05)



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

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

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2018.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2019.12.31.
a	b	c	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	9 341 132	0	8 611 522
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. ... 9.)	54 039	0	155
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	1 170		107
06.	4. Szellemi termékek	52 869		48
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. ... 17.)	9 242 491	0	8 581 445
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 995 614		8 534 447
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	52 545		0
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	67 774		30 998
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	109 424		15 820
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	17 134		180
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. ... 28.)	44 602	0	29 922
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200		13 200
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	26 200		9 614
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	2 602		4 508
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.)	1 215 214	0	1 418 646
30.	I. KÉSZLETEK (31. ... 36.)	579 744	0	563 543
31.	1. Anyagok	292		279
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	3		
33.	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek	4 127		2 758
35.	5. Áruk	575 322		560 506
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. ... 45.)	631 774	0	835 607
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	215 736		761 494
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	245 833		19 555
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	108 762		
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 698		2 186
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	59 745		52 372
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.	Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.+55.)	3 696	0	19 496
54.	1. Pénztár, csekkek	525		920
55.	2. Bankbetétek	3 171		18 576
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. ... 59.)	15 348	0	10 764
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	8 882		9 797
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	6 466		967
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	10 571 694	0	10 040 932

Debrecen, 2020. május 19.

CIVIS HÁZ ZRT.

124 Debrecen, Iparkamara u. 2.
t.: (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: 2019.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2018.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2019.12.31.
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	5 339 395	0	5 723 179
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	-617		-733
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	253 957		254 691
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	652 205		1 035 371
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.)	1 813 603	0	1 116 589
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.)	1 162 528	0	797 598
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	10 194		
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	822 079		448 803
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	330 255		348 795
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	651 075	0	318 991
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek			
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	4 335		4 720
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	102 334		86 415
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	417 318		17 360
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	127 088		210 496
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	3 418 696	0	3 201 164
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 850		6 269
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	21 266		10 736
108.	3. Halasztott bevételek	3 394 580		3 184 159
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	10 571 694	0	10 040 932

Debrecen, 2020. május 19.

CIVIS HÁZ ZRT.

24 Debrecen, Iparkamara u. 2.
t.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(55)



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: 2019.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2018.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2019.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 856 248		2 283 240
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	2 856 248	0	2 283 240
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-8 574		-1 372
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	14 410		5 003
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	5 836	0	3 631
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	286 925		936 463
	Ebből : visszaírt értékvesztés	13 545		12 830
05.	Anyagköltség	68 057		60 521
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	792 867		744 460
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	19 482		17 956
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	575 128		46 347
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 430		6 501
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	1 459 964	0	875 785
10.	Béreköltség	241 819		261 045
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	60 509		50 744
12.	Bérfizetések	60 847		61 154
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	363 175	0	372 943
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	275 368		305 411
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	382 527		821 366
	Ebből: értékvesztés	28 226		105 639
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	667 975	0	847 829
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	4 726		204 668
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3 587		202 500
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		1
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		1
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	33		74
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	32		73
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	16 832		7 236
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	21 591	0	211 979
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	10 472		922
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	608		839
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 987		1 232
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	12 459	0	2 154
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	9 132	0	209 825
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	677 107	0	1 057 654
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	24 902		22 283
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	652 205	0	1 035 371

Debrecen, 2020. május 19.

CIVIS HÁZ ZRT.
24 Debrecen, Iparkamara u. 2.
tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(25.)



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Cívis Ház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2019. 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
1.1.4. A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra	8
1.2. A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek összetétele	10
1.3. A számviteli politika fő vonásai.....	10
1.3.1. A befektetett eszközök	13
1.3.2. Forgóeszközök értékelése	17
1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások	17
1.3.4. Értékvesztés elszámolása	19
1.3.5. Saját tőke	22
1.3.6. Céltartalék képzés	22
1.3.7. Kötelezettségek értékelése	23
1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások	23
1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek.....	25
1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek	28
1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	28
1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések.....	29
1.3.13. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása	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	35
2.8 Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	36
2.9 Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások.....	36
3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	37
3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	37
3.1.1 Eszközök: 10 040 932 E Ft	37
3.1.2 Források: 10 040 932 E Ft.....	46
3.1.3 Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	52
3.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	53
3.2.1 Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	53
3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye.....	55
3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása.....	56
3.2.4 Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások 56	
3.2.5 Támogatások	57
3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	57
3.2.7 Ellenőrzés.....	57
3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok	57
3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek	57
4 Cash-Flow kimutatás	58
5 Mutatók.....	60

6	A Cívis Ház Zrt. vagyongazdálkodási tevékenysége.....	60
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, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6832'08 Ingatlankezelés
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 4311'08 Bontás
- 4312'08 Építési terület előkészítése
- 5814'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
- 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7120'08 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 7320'08 Piac-, közvélemény kutatás
- 8110'08 Építményüzemeltetés
- 8121'08 Általános épületkarbantartás
- 8122'08 Egyéb épület-, ipari takarítás
- 8129'08 Egyéb takarítás
- 8291'08 Követelésbehajtás
- 8560'08 Oktatást kiegészítő tevékenység
- 9311'08 Sportlétesítmény működtetése

A társaság képviselője:

Neve: Erdei Edit Mária Vezérigazgató
Címe: 4028 Debrecen, Kút u. 7.

A Felügyelő Bizottság összetétele:

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

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

A társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 155. §-a szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló:

Neve: EAST-AUDIT Igazságügyi Adó-, Járulék-, és
Könyvszakértő, Tanácsadó Zrt.
Címe: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 15.

A könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgáló:

Neve: Nánási Lajos
Lakcíme: 4002 Debrecen, Tormay B. u. 42.
Kamarai nyilvántartási száma: 007420

Könyvviteli feladatok irányításáért felelős:

Neve: Erdei Edit Mária
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. A Főnix Irodaház Kft. 2019.03.18. naptól Debreceni Ipari Centrum Kft néven működik tovább.

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 és annak 8; 12;13;14/2019. (III.28.) Kr. rendelet szerinti módosításai
 A 10/2004. (IV. 5.) Kr. rendelet a gépjármű-várakozóhelyek biztosításáról
 A 28/2010. (VII. 14.) Kr. rendelet Debrecen közterületének rendjével, használatával és hasznosításával kapcsolatos előírásokról
 A 39/2018. (X.25.) Kr. rendelet a közterület használatáról
 Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013.(V.30.) önkormányzati rendelet
 A 11/2019 (IV.18.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2019. 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 felmérések eredményei alapján elmondható, hogy változások zajlanak az ingatlanpiacon, ami hosszú évek után az árak mérséklődéséhez, egyes esetekben csökkenéséhez vezet.

2019. első félévében folytatódott a lakásárak növekedése, majd 2019. harmadik negyedétől a lakásárak növekedésének üteme mérséklődött. Előrejelzések szerint a lakásárak dinamikája a következő években fokozatosan tovább mérséklődhet. Debrecenben is mérséklődtek az ingatlanárak, árcsökkenésről még mindig nem beszélhetünk, de a drágulás már mérséklődik. A forgalom csökkenése már 2019. év végén érezhető volt.

Az irodák kihasználtsága országosan enyhén tovább emelkedett 2019. évben, tartós fellendülésről beszélhetünk. Az újonnan érkező jelentős irodakínálat miatt valószínűsíthető, hogy emelkedni fog a kihasználatlansági ráta, az új irodavolumen maximum az alacsonyabb kategóriájú épületektől fognak bérlőket elszívni. Társaságunk irodakapacitása teljes körűen ki van használva.

Az üzlethelyiség-piacon vidéken javulás, míg a fővárosban kisebb romlás volt tapasztalható. A következő egy évben 1-3% körüli bérleti díjemelkedés várható az iroda és üzlethelyiség piacon. Társaságunk rendelkezésére álló helyiség-állománynál összességében arányaiban megfelelő a bérbeadott-üres helyiségek aránya. Tapasztalható a városi jelentős építési beruházásokban megépült üzletek bérlő-elszívó hatása. Jelentős marketing tevékenységet és személyes kapcsolatot is igényelnek az újra-bérbeadási folyamatok.

Debrecenben városrészfüggő, hogy mennyit ér most átlagosan egy négyzetméter. A megyeszékhely ingatlanáira nagy hatása volt a BMW érkezésének.

1.1.4. A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra

A Számviteli törvény 88. § (1) bekezdésében előírtaknak megfelelően, a társaság vagyoni, pénzügyi helyzete, működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a kiegészítő mellékletben be kívánjuk mutatni a COVID-19 vírus miatti veszélyhelyzetnek a vállalkozásra gyakorolt hatásait, amelyek mint a mérleg fordulónapja utáni események és következmények, nem jelennek meg a 2019. évi mérlegben és eredménykimutatásban.

Az Egészségügyi Világszervezet (WHO) 2020. január 30-án hirdette ki a nemzetközi járványügyi rendkívüli szükséghelyzetet. Magyarország területére a Kormány 40/2020. (III.11) rendeletével hirdette ki a veszélyhelyzetet az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében. A társaság számviteli politikája szerint a

mérlegkészítés időpontja február 28. – az eddig ismertté váló információkat tudjuk figyelembe venni a beszámoló készítésekor. Tehát a WHO pandémia kihirdetése, mint alapinformáció már ismert volt a mérlegkészítés időpontjában, viszont ennek Magyarországra és a helyi szinten gazdálkodó társaságunkra gyakorolt hatását már ezt követően mérte fel a társaság. Ezen vizsgálat eredményét, illetve a veszélyhelyzet 2020. évre vonatkozó hatásainak mérséklése érdekében hozott intézkedéseinket az alábbiakban részletezzük:

- Társaságunknál teljes vagy részleges átmeneti leállás nem következett be a veszélyhelyzet időszakában.
- Társaságunk nem tartozik a 47/2020. (III. 18.), illetve a 61/2020. (III. 23.) Kormány rendeletekben meghatározott különösen veszélyeztetett ágazatok közé.
- Előrejelzést készítettünk az árbevétel elmaradásra vonatkozóan, azzal a feltételezéssel élve, hogy a veszélyhelyzet miatti korlátozások 2020. június 30-áig maradnak fenn. Ezen időszakra a várható árbevétel kiesés elérheti a tervezett érték 10%-át.
- Társaságunk a veszélyhelyzet alatt is igyekszik megtartani dolgozói állományát, nem tervez csoportos létszámleépítést. Ugyanakkor a veszélyhelyzet időszakában az alábbi személyi jellegű intézkedéseket hoztuk:
Bevezettük az otthoni munkavégzést. A szabadságok időarányos kiadása jelenleg is folyamatban van. A 105/2020. (IV.10) Kormány rendelet szerinti csökkentett munkaidős foglalkoztatás támogatásának igénybevételét nem tervezzük.
Felfüggesztettük a teljesítménybér, prémium, jutalom jellegű kifizetéseket.
Biztosítjuk a dolgozóink számára a fokozott higiénia előírások feltételeit.
Intézkedéseink hatására a személyi jellegű ráfordításaink megtakarításának a mértéke eléri az árbevétel elmaradás 35%-át.
- A veszélyhelyzet időszaka vonatkozóan szolgáltatói, beszállítói partnereinkkel a szerződéseinket újratárgyaltuk, igazodva az igénybevétel változásához. Az anyagjellegű ráfordításaink változása eléri a várható árbevétel elmaradás 13%-át. Szállítóink vis maior helyzetre hivatkozva a szerződésekben vállalt kötelezettségeik teljesítésében jelentős elmaradást nem jelentettek be.
- Éves eredményünk a prognosztizált árbevétel elmaradás és az intézkedéseink költségcsökkentésének a hatására várhatóan nem marad el jelentősen az elmúlt évek értékétől, saját tőkénk továbbra is megfelel a jogszabályi előírásoknak.
- Likviditásunk a tulajdonos Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai cash-pool rendszerében biztosított, melyhez szükséges mértékben folyószámla hitelkeret is járul.
- A tulajdonos alapító okiratunkban rögzített hatáskörében eljárva a veszélyhelyzet időtartamára felfüggesztette a társaság beruházási tevékenységét – kivételként engedélyezve elsősorban az üzembiztonság fenntartásához elengedhetetlenül szükséges beruházás jellegű ráfordításokat.
- Felmérésünk szerint vevőink kintlévőségei várhatóan nem változnak olyan mértékben, amelynek likviditásunkra gyakorolt hatása jelentős lenne.

Összefoglalva: Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatásait a társaság pénzügyi és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére - figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati, tulajdonosi és a társaság saját hatáskörében hozott intézkedéseit. Értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan mértékű negatív hatással a társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy bizonytalanná tenné a társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve az eszközök mérlegkészítéskor elvégzett értékelését.

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. és tagvállalataira vonatkozó hatályos 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:

Beszámoló formája: éves beszámoló

Könyvvizelés módja: kettős

Mérleg: Sztv. 1.sz. melléklete szerinti „A” változat

Eredménykimutatás: Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással készített Eredménykimutatás

Mérleg fordulónapja: december 31.

Mérlegkészítés időpontja: 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 beszámolóit az előző időpontokig nem állnak rendelkezésre, a rendelkezésre álló, előző évi beszámolók adatai alapján végzik el.

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 pénzügymozgással egyidejűleg, illetve a pénzügyintézeti 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 hozzákapsolható 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 időszakára nem lehet Cash-pool kamatot számítani.

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

- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) – biztosítási díj;
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett- devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyam különbözete (függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség, vagy veszteség);
- a beruházás tervezés, a beruházás előkészítés, a beruházás lebonyolítás, az új technológia elsajátítás (a betanítás) díjai, közvetlen költségei;
- földgáz, villamos energia, ivóvíz beszerzése esetén a földgáz egyetemes szolgáltató, a földgázkereskedő, a villamosenergia egyetemes szolgáltató, a villamosenergia-kereskedő, az ivóvíz-szolgáltató által a földgáz, a villamos energia, az ivóvíz végfelhasználónak (fogyasztónak) történő értékesítésről kiállított számlában szereplő, külön jogszabály szerint kötelezően felszámított díjak, tételek;
- A bekerülési érték részét képezi az eszköz beszerzéséhez szorosan kapcsolódó:
 - illeték [vagyonyszerzés (ajándék, öröklés, adásvétel, csere után járó) illetéke],
 - az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó,
 - a jogszabályon alapuló hatósági igazgatási, szolgáltatási díj,
 - az egyéb hatósági igazgatási, szolgáltatási eljárási díj (környezetvédelmi termékdíj, szakértői díj),
 - a vásárolt vételi opció díja.
- 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 telkeknek minősül-e, minden esetben az eladó teszi meg a földterület eladáskori állapota (építésügyi szabályoknak megfelelő kialakítás,

közúti megközelíthetőség, mérete) figyelembe vételével – függetlenül attól, hogy a vevő a megvásárolt földterületet, hogyan kívánja rendezni.

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

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

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

1.3.1. A befektetett eszközök

Ezen eszközcsoport a vállalkozási tevékenységet tartósan, 1 éven túl szolgálja.

A társaság az értékhelyesbítés eszközét nem alkalmazta a tárgyévben.

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

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

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

az 500 E Ft-ot nem haladja meg
vagy

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

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

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

Az immateriális javak értékelése, használati idejük:

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

A tárgyi eszközök értékelése, használati idejük:

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

Éves leírási kulcsok a várható használati időnek megfelelően:

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

- **Épületek:**

Hosszú élettartamú szerkezetből:	2%
Közepes élettartamú szerkezetből:	3%
Rövid élettartamú szerkezetből:	6%
Szálláshely szolgáltatás, vendéglátási célra hasznosított hosszú, vagy közepes élettartamú szerkezetből:	3%

Minden bérbe adott épület a szerkezet élettartamának megfelelő általános kulccsal.

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

- **Építmények:**

Ipari építmény:	2%
Elektromos és távközlési vezetékek:	8%
Adatátviteli hálózatok, jelzőkábelek:	4%
Kőolaj- és gázvezeték:	6%
Egyéb, más vezeték (víz és csatorna):	3%
Alagút és földalatti építmény:	2%
Idegen építményen beruházás:	6%
Kivéve: Határozott időre bérelt területen (építményen), létesített és üzemeltetett építmények:	a bérleti szerződés időtartamának megfelelő leírási kulcs
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.

Kivéve: idegen építményen megvalósított sorompós parkolási rendszer eszközei: 20%

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 2019. 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-átstruktúrázás 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-átstruktúrázás 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 eszközönél 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 eszközönél 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 vételkor számításba vett értékéig, immateriális jószágnál, tárgyi eszközönél 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 készletek 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 vezetik ki.

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

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

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

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

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 megíjulásakor 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 forgóeszközökhöz kapcsolódó - hiteltartozások, devizakötvény-kibocsátásból származó - beruházáshoz (a beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó - tartozások esetén a tárgyévben, a mérlegfordulónapi értékelésből adódóan keletkezett és a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között elszámolt - árfolyamnyereséggel nem ellentételezett - árfolyamvesztés teljes összege a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak a csökkentésével (nem realizált árfolyamvesztés). Ezen lehetőség alkalmazásával nem él a társaság.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként ki kell mutatni a jogszabályi rendelkezés alapján az üzemeltetőnek térítés nélkül, véglegesen átadott eszköz (beruházás) nyilvántartás szerinti értékét. A térítés nélkül átadott eszköz (beruházás) időbelileg elhatárolt nyilvántartás szerinti értékét a jelen számvetési 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:

$$\frac{\text{könyvszerinti érték} - \text{piaci érték}}{\text{azaz}} \\ \text{bekerülési érték} - (\text{névérték} * \text{saját tőke/jegyzett tőke})$$

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:

$$\frac{\text{piaci érték} - \text{könyvszerinti érték}}{\text{azaz}}$$

$(\text{névérték} * \text{saját tőke/jegyzett tőke}) - (\text{bekerülési érték} - \text{korábbi években már elszámolt értékvesztés})$

A külföldi pénzügyi eszközre 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 különbség összegében. A „tartósság” akkor teljesül, ha a könyvszerinti és a piaci érték a mérlegkészítést megelőző 2 éven át folyamatosan és jelentős összegben eltér egymástól. Az eltérés akkor jelentős összegű, ha az meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át.

A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

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

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

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

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

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

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

Ha a piaci érték jelentősen és tartósan magasabb a könyvszerinti értéknél, akkor maximum a bekerülési értékig az értékvesztést 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 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.

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 különbözet várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független - becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása szempontjából

egyenként 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 különbözet 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 vevőnként, adósonként összeszámított értéke 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,
- Pénzüntézet 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 árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,

- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettségként ki nem mutatott prémiumot, teljesítménybért, jutalmat, azok járulékát,
- a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, vagy elszámolt, egyéb bevételként könyvelt támogatás összegéből az üzleti évben költséggel, ráfordítással nem ellentételezett összeget (az elhatárolást a költségek, ráfordítások tényleges felmerülésekor, illetve a támogatási szerződésben, megállapodásban foglaltak teljesülésekor kell megszüntetni),
- a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaival szemben a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték felett vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és névértéke közötti – veszteségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. (az így elhatárolt összeget ezen értékpapírok értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetésük esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapírok könyvszerinti értéke a névérték összege alá csökken),
- A passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként kell kimutatni az egyéb bevételként, vagy a pénzügyi műveletek bevételeként elszámolt:
 - fejlesztési célra – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, pénzügyileg rendezett támogatás véglegesen átvett pénzeszköz összegét,
 - elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettség összegét, amennyiben az a kötelezettség terhére beszerzett eszközökhöz kapcsolódik (legfeljebb a kapcsolódó eszközök nyilvántartás szerinti értékében),
 - térítés nélkül (visszaadási kötelezettség nélkül) átvett eszközök, továbbá az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközök piaci - illetve jogszabály eltérő rendelkezése esetén a jogszabály szerinti - értékét,
 - a vállalkozó valamely befektetett eszköze tartós használati, üzemeltetési, kezelési jogának átengedéseért kapott bevételt. A halasztott bevételt az alapul szolgáló szerződésben, megállapodásban meghatározott időtartam alatt, határozatlan idejű szerződés esetén öt év vagy ennél hosszabb idő alatt lehet megszüntetni. Amennyiben a vállalkozó öt évnél hosszabb idő alatt szünteti meg a halasztott bevételt, azt a kiegészítő mellékletben indokolni kell.
 - A támogatásonként, a véglegesen átvett pénzeszközönként, a térítés nélkül átvett eszközönként kimutatott halasztott bevételt a fejlesztés során megvalósított eszköz, az elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettséghez kapcsolódó eszköz, illetve a térítés nélkül átvett eszköz (ideértve az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközöket is) bekerülési értékének, illetve bekerülési értéke arányos részének költségkénti, illetve ráfordításkénti elszámolásakor kell megszüntetni. Meg kell szüntetni a fejlesztési támogatás miatt kimutatott halasztott bevételt a visszafizetendő támogatás ráfordításkénti elszámolásakor is.

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

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

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

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

- a támogatás összegét a tárgy évben a pénzügyi rendezés időpontjában el kell számolni az egyéb bevételek között, egyidejűleg a megkapott összeget el kell határolni a passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként,
- a tárgyév végén meg kell határozni a támogatással érintett eszköz (leltári egység) tárgyévi nyitó nettó értékét (előző évi záró, nyilvántartás szerinti nettó érték). Ehhez a nettó értékhez kell viszonyítani a támogatás összegét, amelynek eredményeként az az arányszám kerül meghatározásra, amellyel besorozva 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 számlaeigenlegű 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 katonra (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 katonra (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 árfolyamveszteségként elszámolni,
- amennyiben az összevontan nyereség, egyenlegében a pénzügyi műveletek egyéb bevételei között kell árfolyamnyereségként elszámolni.

A beszerzési költség részét képező árfolyamkülönbözet

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

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

1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások

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

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

Jelentős összegű 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 sztorinírozni kell, majd ezeknek a hibáknak és hibahatásoknak a rendezését a feltárás évének könyvelésétől elkülönítetten kell könyvelni. Amennyiben a revízió, illetve önrevízió előző évek miatti hatása nem éri el a jelentősnek minősülő magasabb értéket, akkor belső (a Társaság számára készített) dokumentációval kell rendezni, de annak hatása a mérleg és eredménykimutatás előző évi soraiban nem kerül kimutatásra.

1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések

A társasági adóval kapcsolatos általános előírások

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

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

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

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

A társasági adóalap csökkentő, illetve növelő tételként figyelembe lehet venni a mérlegfordulónapi 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.

Csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos előírások

a.) Csoportos társasági adóalany létrejötte

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és legalább 75%-os közvetlen vagy közvetett tulajdonú leányvállalatai 2019. évben kérelmet nyújtottak be a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz, a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 2/A. § (1) bekezdése szerinti új csoportos társasági adóalany létrehozására. A csoportos társasági adóalany adókötelezettségét a csoporttagok közül e célra kijelölt és az állami adó- és vámhatóságnak bejelentett csoporttag, mint csoportképviselő útján, a csoportazonosító szám alatt teljesíti, valamint ugyanilyen módon gyakorolja adózói jogait. A csoporttagok a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t jelölték ki csoport képviselőjüként, mely képviseletet a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. elvállalta.

b.) Csoporttagok

Debreceni Vagyonkezelő Zrt., (csoportképviselő)
 Debreceni Hőszolgáltató Zrt.,
 Debreceni Vízmű Zrt.,
 Cívis Ház Zrt.,
 DKV Debreceni Közlekedési Zrt.,
 Debreceni Gyógyfürdő Kft.,
 Médiacentrum Debrecen Kft.,
 DV Info Kft.,
 DV Parking Kft.,
 Debreceni Ipari Centrum Kft.,
 Cívisvíz Kft.,
 DEVÍZÉP Kft.,
 „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.,
 Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.,
 Cívis Takarító Kft. és a
 Cívisbusz Kft.

c.) A csoportos adóalanyisághoz kapcsolódó nyilvántartási rendszer**A csoportképviselő nyilvántartási kötelezettsége:**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. mint csoportképviselő, eleget téve az 1996. évi LXXXI. törvény 5. § (11) bekezdésének, olyan nyilvántartást vezet, amely alkalmas a csoportos társasági adóalany társasági adókötelezettsége teljesítése és jogai gyakorlása érdekében szükséges minden adat alátámasztására és ellenőrzésére.

Csoporttagok nyilvántartási kötelezettsége:

A csoportos társasági adóalany adókötelezettségének teljesítése és jogai gyakorlása érdekében a csoporttag olyan nyilvántartást vezet, amely alkalmas a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 6. § (12) bekezdésében meghatározott nyilatkozatában foglalt minden adat alátámasztására és ellenőrzésére. E nyilvántartást a csoporttag a csoportképviselő által kiadott Zárlati utasításban foglalt határidőre a csoportképviselő rendelkezésére bocsátja.

A nyilvántartási rendszer leírása:

Valamennyi társaság (csoporttag és csoportképviselő) az adott év számviteli törvény szerinti Éves beszámolójának Kiegészítő mellékletéhez Excel táblában előzetesen elkészíti a társaság adott évi társasági adó levezetését, mely tartalmazza a társaság adózás előtti eredményét, adóalap növelő és adóalap csökkentő tételeit jogcímenként részletezve (köztük az előző évek elhatárolt negatív adóalapjából az adóévben leírt összeget), a társaság ezek alapján kiszámolt egyéni adóalapját, a számított társasági adóját és az adókedvezményeit. Ezen táblát a csoporttagok megküldik a csoport képviselőnek a Zárlati utasításban foglalt határidőre.

A csoportképviselő összesíti a csoporttagok egyedi pozitív adóalapjait, mely kiindulási alapja lesz a csoportos társasági adóalany adóalapjának.

A csoportképviselő a csoporttagok egyedi negatív adóalapjait is összesíti és ebből megállapítja a csoportos társasági adóalany elhatárolt veszteségét, mely a csoportos társasági adóalany adóalapjának megállapításakor számolható el annak csökkentéseként, de legfeljebb olyan mértékig, hogy a csoportos társasági adóalapja az elhatárolt veszteség levonását követően is elérje az adóévben nem negatív egyedi adóalappal rendelkező tagjai elhatárolt veszteség figyelembevétele nélkül számított egyedi adóalapjai összegének 50%-át.

További korlát, hogy a csoportos társasági adóalany által és a csoporttagok által egyedileg érvényesített elhatárolt veszteség mértéke együttesen nem haladhatja meg az elhatárolt veszteség érvényesítése nélküli egyedi pozitív adóalapok összegének 50%-át.

A csoportos társasági adóalany elhatárolt vesztesége a jogszabályi előírás betartása mellett, maximális mértékben kerül elszámolásra a csoportos társasági adóalany adóalapjának csökkentéseként. Ezt követően történik a csoportos társasági adókedvezmény megállapítása, mely során csoportos adóalany az adókedvezmények érvényesítése szempontjából egyetlen adózónak minősül.

A nyilvántartás tartalmazza a csoporttagok egyéni társasági adó levezetését, összesítését, ebből a csoportos társasági adóalany előző bekezdés szerint megállapított adóalapját és adóját, a csoportos társasági adókedvezményt, valamint az így kiszámított csoportadó megosztását a csoporttagok között az egyéni pozitív adóalapjaik arányában.

A csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos minden más kérdéskörre a Számviteli politika 1.7. pontja szerinti rendelkezések az irányadóak.

1.3.13. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása

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 Vagyongkezelő Zrt. 4025 Debrecen Piac utca 77. II. em. 5.	100,00%	100,00%	Minősített többséget biztosító befolyás

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. mint anyavállalat Összevont (konszolidált) éves beszámolót készít. A konszolidációba bevonta társaságunkat. Az összevont (konszolidált) éves beszámoló a Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat honlapján tekinthető meg.

2.2 A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke adatok /E Ft/						Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Cívis Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2019.12.31							
	10 500	0	30	0	5 379	15 909	100,00%	10 500
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2018.12.31							
	3 000		220 632		56 737	280 369	90,00%	2 700
Név Székhely	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatott létszám
Cívis Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2019. évi adatok (E Ft)							
	6 177	11 275	17 536	2 106	27 144	27 625	4 895	2
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2018. évi adatok (E Ft)							
	13 066	1 185 797	1 199 557	919 188	235 546	238 781	56 737	1

Társaságunkat a konszolidált beszámoló készítése alól a Debreceni Vagyongkezelő Zrt., mint fölérendelt anyavállalat mentesíti.

2.3 A társaság közös vezetésű vállalatai

Társaságunknak nincs közös vezetésű vállalata.

2.4 A társaság társult vállalkozásai

Név Székhely	Saját tőke 2018.12.31-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	4 345	13 003	49,83%	1 500
Név	2018. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatott i létszám
Debreceni Társasházkezelő Kft. 4031 Debrecen Kishegyesi út 38.	589	17 590	18 200	4 178	59 531	59 544	4 345	10

2.5 A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai

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

2.6 A társaság kapcsolt vállalkozásai

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. az alábbi leányvállalatait vonja be a 2019. 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.
Debreceni Ipari Centrum Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 2.
Forest Offices Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Piac utca 77. 2. em. 2.

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

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

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

2.7 Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2018-2019. 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 18 849 E Ft összegű **cafeteria kifizetésekből** (1. számú táblázat 27. sora):

- SZÉP kártya vendéglátás alszámla	10 022 E Ft
- SZÉP kártya szállás alszámla	6 782 E Ft
- SZÉP kártya szabadidő alszámla	2 045 E Ft

A 24 933 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből** (1. számú táblázat 33. sora):

- Önkéntes nyugdíjpénztár	16 961 E Ft
- Saját üdülőhasználat	3 631 E Ft
- Önkéntes egészségpénztár	1 538 E Ft
- Munkába járás úti költségtérítés	288 E Ft
- Adóköteles telefondíj	218 E Ft
- Egyéb, céges rendezvényekhez kapcsolódó ráfordítások	2 297 E Ft

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma 37,90 fő, -0,27 fő a létszámváltozás előző évhez viszonyítva.

2019. évben 19 226 E Ft Ft-os (8%-os) növekedés tapasztalható a Bérköltségben, fő oka: a tulajdonos 8%-os béremelést engedélyezett valamint az önkéntes munkáltatói egészség-pénzári hozzájárulás összege alapbéresítésre került 2019. áprilistól. A Személyi jellegű kifizetések 9 765 E Ft-tal (16%-kal) csökkentek főleg azért, mert az önkéntes egészség-pénztári juttatást a dolgozók csak 3 hónapig kapták. A Bérjárulékok soron a 307 E Ft-os (1%-os) a növekedés bázishoz viszonyítva.

2.8 Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2018-2019. évi javadalmazását, juttatásaikat.

A vezérigazgató bérkifizetése előző évhez viszonyítva 1 329 E Ft-tal (5%-kal) csökkent. Oka: A tulajdonos Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága még nem döntött a vezérigazgatói teljesítménybér második részletének kifizetéséről.

Egyéb bérköltségként 255 E Ft szabadság megváltás került elszámolásra.

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 2018-2019. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2019. évben és 2018. évben is Éves beszámoló éves könyvvizsgálati díján felül nem jelentkezett egyéb könyvvizsgálói kiadás. A 210 E Ft (18%) növekedés oka a könyvvizsgálói díjazás havi díjának növekedése 2019.10.01-től.

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: 10 040 932 E Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 8 611 522 E F t

A/I. Immateriális javak: 155 E Ft

2019. évben 179 E Ft vagyoni értékű jog növekedés és 500 E Ft szellemi termék növekedés történt. Értékesítés miatt 45 519 E Ft nettó nyilvántartási értékű szellemi termék kivezetése történt. A Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi terv szerinti értékcsökkenési leírása 9 044 E Ft volt. Selejtezésre került 42 E Ft bruttó értékű 0 E Ft könyv szerinti értékű vagyoni értékű jog.

Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 53 884 E Ft-tal csökkent az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 8 581 445 E Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 661 046 E Ft-tal csökkent 2018. évhez viszonyítva.

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2019. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

A 3. tábla 2-4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 192 958 E Ft-os „beszerzésének, növekedésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

-	Petőfi tér 10. sz. II. emeleti irodaház kialakítás	60 640 E Ft
-	Reptérre információs táblák beszerzése	28 892 E Ft
-	Reptérre három vontató jármű beszerzése	13 365 E Ft
-	Széchenyi u. 31. sz. alatti irodaház beléptető rendszer kiépítése	12 867 E Ft
-	Reptérre robbanóanyag-nyomdetektor beszerzése	10 395 E Ft
-	Reptérre kettő földi áramforrás beszerzése	8 661 E Ft
-	Reptéri bekötőút megvétele	7 874 E Ft
-	Reptérre hét vontatható utaslépcső beszerzése	7 203 E Ft
-	Reptérre reflektorok, markerek beszerzése	5 853 E Ft
-	Kálvin tér 11. Új Városházán emeleti teraszbeépítés	5 789 E Ft
-	Széchenyi u. 31. irodaházba felújítások, beszerzések	5 558 E Ft
-	Piac u. 34.36. sz. elektromos főelosztó szekrény átalakítása	3 536 E Ft
-	Petőfi tér 10. sz. alatti ablakok korszerűsítése	3 510 E Ft

- Piac u. 16. sz. alatti üzlet homlokzat- és portál felújítás	2 719 E Ft
- Üzleti reklámkultúra fejlesztése reklámtáblák kihelyezése	2 385 E Ft
- Piac u. 60-66. parkoló beruházások	2 047 E Ft
- Bérbeadóra tartozó munkák, bérleti felújítások bérleti díj betudással	1 951 E Ft
- Piac u. 19-21. sz. telekhatár kerítés építése	1 848 E Ft
- Piac 77. irodaházba felújítások, beszerzések	1 218 E Ft
- Irodai és egyéb eszközbeszerzések	1 419 E Ft

Tárgyi eszközök bruttó értékének csökkenéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Értékesítés	563 487 E Ft
- Hiány, selejt	9 184 E Ft
- Kezelésből kikerülő önk-i ing-hoz kapcsolódó felújítás kivezetés miatt	12 413 E Ft
- Egyéb	832 E Ft

A befejezetlen beruházások értéke:

- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások	8 136 E Ft
- Gambrinus átjáró és köz felújítás	3 076 E Ft
- Csapó tömb bontási engedélyek	2 136 E Ft
- Víg mozi felújítás	1 109 E Ft
- Hunyadi u. 6. irodaépület felújítása	1 016 E Ft
- Egyéb	347 E Ft
Összesen	15 820 E Ft

A társaság 2019. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2019. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2019. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásaira selejt illetve hiány miatt az alábbi 85 576 E Ft értékű terven felüli értékcsökkenést számolt el:

- A Gambrinus tömb megépítésével kapcsolatos tanulmánytervek, felmérések és építési engedélyes kiviteli tervek 31 949 E Ft befejezetlen beruházásként nyilvántartott összege terven felüli értékcsökkenésként selejtezésre került, mivel a beépítés a szabályozási terv és a piaci igények változása miatt az nem megvalósítható.
- A debreceni repülőtéren az új II. kategóriájú műszeres leszállító rendszer (ILS) kiépítésével és fenntartásával kapcsolatban jelentkező tanulmányi kiadások a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása szerint nem kerülnek felhasználásra, ezért a 37 011 E Ft nyilvántartási értékű befejezetlen beruházás selejtezési jogcímen került ki könyveinkből terven felüli értékcsökkenés elszámolásával.
- Az 1994. évi Vagyonkezelési szerződés alapján kezelésünkbe került ingatlanok közül 2019. évben kivezetésre kerültek azok az ingatlanok, amelyeken a korábbi években értéknövelő beruházásokat, felújításokat végzett el társaságunk. Dmjbv Polgármesteri Hivatal nem téríti meg a Cívis Ház Zrt.-nek ezen tételeket, így a nyilvántartásban 9 114 E Ft értéken szereplő felújítások terven felüli értékcsökkenésként kivezetésre kerültek könyveinkből.
- A Bajcsy Zs. u. 11-13. szám alatti ingatlan 2019. évben eladásra került a területre vonatkozó tervdokumentáció nélkül. Ezért a beépítésre vonatkozó dokumentáció selejtezésre került a 3 770 E Ft befejezetlen beruházás terven felüli értékcsökkenés elszámolásával. Az eladás előtt ideiglenes parkolóként működött ingatlannál a parkoláshoz

szükséges építmények kibontásra kerültek, azok selejtezésként 54 E Ft terven felüli értékcsökkenésként jelentkeztek könyveinkben.

- A repülőtéri eszközök leltározása során az üzemeltető egy darab kerítés hiányát jelezte, amelynek hiányként történő elszámolását a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. engedélyezte. Emiatt 3 675 E Ft ingatlan nyilvántartási értéke került terven felüli értékcsökkenésként kivezetésre.
- A leltározás során feltárt 425 E Ft bruttó értékű, 3 E Ft könyv szerinti értékű leltárhány jelentkezett, amelyet terv szerinti értékcsökkenésként számolt el társaságunk.
- Immateriális javakra nem került elszámolásra terven felüli értékcsökkenés.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 29 922 E Ft

A befektetett pénzügyi eszközök 2018-2019. évi adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt	13 200	13 200	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt	26 200	9 614	-16 586	-63,31%
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	2 602	4 508	1 906	73,25%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő	0	0	0	-
Összesen	44 602	29 922	-14 680	-32,91%

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 14 680 E Ft-tal (32,91 %-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást alapvetően az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 16 586 E Ft (63,31 %-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: 9 614 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: 4 508 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: 1 418 646 E Ft

B/I. Készletek: 563 543 E Ft

- B/I/1. Anyagok: 279 E Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: -
- B/I/4. Késztermékek: 2 758 E Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 560 506 E Ft (értékesítésre szánt ingatlanok 560 486 E Ft összegben, idegen göngyöleg 20 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 2019. évi záró-állományában az alábbi ingatlanok és hozzá kapcsolódó kiadások szerepelnek:

adatok E Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Áruk	Kész- termékek	Összesen
Déli Ipari Park	477 171		477 171
Antall J. / Vörösmarty u. 11.	18 389		18 389
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.	40 040		40 040
Egyéb áruk	230		230
Összesen	560 486	2 758	563 244

2018. évhez viszonyítva 16 206 E Ft-tal (2,8%-kal) csökkent az eladásra szánt ingatlanállomány és a hozzájuk kapcsolódó tételek készletértéke, mivel egy telek került eladásra 2019. évben (Szív u. 16. szám alatti ingatlan) illetve ingatlanvásárlás miatt nőtt a Széchenyi u. 25. szám alatti ingatlan értéke.

B/II. Követelések: 835 607 E Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 761 494 E Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 545 758 E Ft-tal (252,9%-kal) nőtt, amely átmeneti, alapvetően egy tétellel magyarázható. A Debreceni International Airport Kft-nek 2019. év végén értékesítésre került eszközök 509 925 E Ft ellenértékének fizetési határideje 2020. január volt, amely pénzügyi teljesítés meg is történt. A lejárt kintlévőség könyv szerinti értéke 36 192 E Ft-tal (22,7%-kal) kevesebb 2018. évhez képest, amelynek legfőbb oka a Debreceni International Airport Kft. hátralékainak részbeni pénzügyi teljesítése.

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

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

B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: 19 555 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

-	Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	19 555 E Ft
	Összesen	19 555 E Ft

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

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

- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés(EDC Kft. bérleti díja)	2 186 E Ft
Összesen	2 186 E Ft

B/II/5. Egyéb követelések: 52 372 E Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Adott előlegek	30 160 E Ft
- Folyamatos telj. áfa	14 701 E Ft
- Vásárolt követelés	2 923 E Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	842 E Ft
- Szállítói követelések	277 E Ft
- Egyéb	3 469 E Ft
Összesen	52 372 E Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2019. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2019. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	920 E Ft
- OTP Elszámolási betétszámla	8 864 E Ft
- HVB Bank	8 391 E Ft
- OTP Kártyaszámla	1 000 E Ft
- OTP Lakásépítési számla	290 E Ft
- OTP Balatonlelle	31 E Ft
Összesen	19 496 E Ft

A pénzeszközök 19 496 E Ft összege 15 800 E Ft-tal több a 2018. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 10 764 E Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
bérleti díj	7 029	7 730	701	9,97%
továbbterhelt szolgáltatások bevétele	2	91	89	4450,00%
egyéb	1 845	1 974	129	6,99%
cash-pool kamat	6	2	-4	-66,67%
Összesen	8 882	9 797	915	10,30%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
folyóirat, szakkönyv előfizetés	132	98	-34	-25,76%
biztosítási díjak	413	336	-77	-18,64%
távhő	362	398	36	9,94%
reptéri tűzoltó autó bérleti díja	5 505	0	-5 505	-100,00%
egyéb	54	135	81	150,00%
Összesen	6 466	967	-5 499	-85,04%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2019. 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 20 063 E Ft értékvesztést képzett. A társaság eszközeire az 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban számolt el értékvesztést.

Értékvesztés visszaírásra került sor az Egyéb bevételek között. Ezekre a követelésekre korábban értékvesztés került elszámolásra, a 12 830 E Ft befolyt összeg a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeg (Számvitelről szóló 2000. évi C törvény 77.§ 3) (g) szerint). A leírt, az elengedett és az elévült követelésekhez kapcsolódóan 27 975 E Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2019. évi nyitó 105 781 E Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2019. évi záró-állomány 85 039 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	4 683 E Ft	54 E Ft
Beruházás	72 730 E Ft	72 730 E Ft
összesen	77 413 E Ft	72 784 E Ft

– **Készletek selejtezésre:**

Megnevezés	Bruttó érték	Nettó érték
Bajcsy Zs. u. 11-13. parkolóház tervdokumentáció	1 369 E Ft	1 369 E Ft
Boldogfalva u. 14. építési engedély	3 E Ft	3 E Ft
összesen	1 372 E Ft	1 372 E Ft

– **Leltárhiány:**

A leltározás során feltárt 425 E Ft bruttó értékű, 3 E Ft könyv szerinti értékű leltárhiány jelentkezett. Ez 17 tételt jelent. Ennek nagy része kültereken elhelyezett eszközökből áll.

A repülőtéren eszközök leltározása során az üzemeltető egy darab kerítés hiányát jelezte, amelynek hiányként történő elszámolását a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. engedélyezte. Emiatt 3 675 E Ft ingatlan nyilvántartási értéke került terven felüli értékcsökkenésként kivezetésre.

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 |
| - 5) egyetemleges jelzálogjog | 1 500 000 E Ft |
| - 6) Ingatlan jelzálogjog | 170 000 E Ft |
| Összesen (E Ft) | 18 980 000 E Ft |
- 7) 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, 2019. szeptember 25-én módosított 10 000 000 E Ft keretösszegű kölcsönszerződés fedezeteként 14 000 000 E Ft első záloghelyi keretbiztosítéki jelzálogjog terheli társaságunk 59 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, 2019. szeptember 25-én módosított 3 700 000 E Ft keretösszegű Cash-pool folyószámlahitel szerződés fedezeteként 14 000 000 E Ft első záloghelyi keretbiztosítéki jelzálogjog terheli társaságunk 59 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 1 - a déli ipari területi ingatlanunk (0499/12 hrsz) került 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 Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal között 2019. szeptember 20-án munkásszállás építéséhez nyújtandó hatósági szerződés jött létre. A támogatás biztosítékaul ingatlant terhelő egyetemleges jelzálogjog került alapításra 1 500 000 E Ft összegben, amely miatt jelzálog terheli társaságunk 8 db ingatlanát.

Hatósági szerződés kelt:	2019. szeptember 20.
Szerződésszám:	HB/09-FOGL/0001428-12/2019
Jelzálog rendelkezésre állásának időtartama:	a beruházás befejezésének számított 10 év üzemeltetési időszakának lejártáig

- 6) A Debreceni Közlekedési Zrt. és az OTP Bank Nyrt. egymással tartós finanszírozási jogviszonyban állnak. Köztük ingatlan jelzálogjog került alapításra 2019. december 6-án 170 000 E Ft összeghatárig a már meglévő vagy a jövőben keletkező valamennyi fizetési

kötelezettség biztosítására. Ennek fedezeteként jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 1 db ingatlanára.

Szerződésszáma:	1-1-19-3800-1034-3
Fedezet összege:	170 000 E Ft
Lejárata:	kötelezettség teljesítés után

7) 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 ingatlan..

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 lejárata:	2027.december 20.

Hátrasorolt eszközök (követelések, értékpapírok) értéke:

Társaságunk 2019. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 10 040 932 E Ft

D. Saját tőke bemutatása, változásai

Megnevezés	2018. év e Ft	2019. 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	-617	-733	-116	18,80%
Lekötött tartalék	253 957	254 691	734	0,29%
Adózott eredmény	652 205	1 035 371	383 166	58,75%
Saját tőke	5 339 395	5 723 179	383 784	7,19%

A D/IV. Eredménytartalék: 116 E Ft-tal csökkent előző évhez viszonyítva:

2018. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	-617
2018. évi eredmény átvezetése (osztalékfizetés után)	+618
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2019. évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-734
2019. december 31-i Eredménytartalék (záró)	-733

2019. december 31-i Eredménytartalék összetétele	-733
Korábbi évek működésből származó eredménytartaléka	780 757
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 2014-2019.évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-4 691

A D/V. Lekötött tartalék összege 734 E Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2018. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	253 957
Számviteli törvény 38.§ (3) g pontja alapján eredménytartalékból lekötött összeg a vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2019. évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értéke miatt	734
2019. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	254 691

2019. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	254 691
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000
Egyéb előírás (Számviteli törvény 38.§ (3) g) alapján képzett tartalék	4 691

A D./VII. Adózott eredmény 2019. évi összegéből a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kerül kifizetésre 2020. 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: 1 116 589 E Ft

A F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 697 014 E Ft-tal (38,4%-kal) csökkentek, amelynek fő oka a cash-pool kötelezettség állomány 776 783 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 0 E Ft, előző évhez viszonyítva 10 194 E Ft a csökkenés.
- A cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 448 803 E Ft került a F./II./6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsorba. Előző évhez viszonyítva 373 276 E Ft (45,4%) a csökkenés.
- A F./II./9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 348 795 E Ft, amely 18 540 E Ft-tal (5,6%-kal) több előző évhez viszonyítva alapvetően a lakások és a helyiségek óvadékai növekedése miatt.
- A F./III./3. Vevőktől kapott előleg soron 385 E Ft-os (8,9%) a növekedés, amely 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 15 919 E Ft-tal (15,6%-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva.
- A F./III./6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 399 958 E Ft-tal csökkent. A cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 403 507 E Ft került erre a mérlegsorra 2018. év végén, 2019. évben csak tagvállalati szállítói kötelezettség jelentkezett, cash-pool kötelezettség nem.
- A F./III./9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 83 408 E Ft-tal (65,6%-kal) nőtt 2018. évhez viszonyítva. A növekedés oka az adóhivatallal szembeni áfa fizetési kötelezettség növekedése a nagyszámú 2019. decemberi eszközértékesítések után.

F/I. Hátrasorolt kötelezettség

Társaságunk F/I. Hátrasorolt kötelezettséggel nem rendelkezik.

F/II. Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Cash-pool tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	448 803 E Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	73 175 E Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	223 741 E Ft
- Vagyonkezelési szerződés miatti kötelezettségek	49 888 E Ft
- Jótéjesítési biztosíték	1 991 E Ft
Összesen	797 598 E Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Vevőktől kapott előlegek	4 720 E Ft
- Szállítók	86 415 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	13 843 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni csoportos Tao kötelezettség	3 517 E Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	130 493 E Ft
- 2019. dec. bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	49 622 E Ft
- Jövedelem elszámolási számla	20 994 E Ft
- Vevői túlfizetés	4 621 E Ft
- Dmfv Önkormányzattal szembeni kötelezettség	4 261 E Ft
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	505 E Ft
Összesen	318 991 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:

- Kapcsolt vállalkozással szállítói kötelezettség	13 843 E Ft
- <u>Kapcsolt vállalkozással szembeni csoportos Tao kötelezettség</u>	<u>3 517 E Ft</u>
Összesen	17 360 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.

2019. december 31-én 10 helyiség bérlőnek van fizetési bankgaranciája 33 896 E Ft összegben.

Mérlegen kívüli tételként tartjuk nyilván az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséhez kapcsolódó tételeket (vételár, egyösszegű illetve részletfizetés, befizetések, hátralékok nyilvántartása). 2019. évben 7 önkormányzati lakás eladása történt, ebből 5 részletfizetéssel; összesen 105 710 E Ft eladási áron. A bevétel az értékesítésért társaságunknak járó díj levonását követően az önkormányzatot illeti meg. 2019. december 31-én az értékesítéssel kapcsolatos záró kintlévőség-állomány: 357 904 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.

„Az Art. 114/E. § értelmében a csoporttagok - a csoportos társasági adóalanyiség időszakát követően is - a csoportos társasági adóalanyban részt vevő valamennyi többi csoporttaggal egyetemlegesen felelősek:

- a csoportos társasági adóalanynak a csoporttag csoporttagsága fennállása alatt keletkezett adókötelezettsége, és
- a csoportos társasági adóalanynak a tag csoporttagságát megelőző időszakban keletkezett adókötelezettsége teljesítéséért.

A felelősség azon adómegállapítási időszak tekintetében is fennáll, amelynek csak egy részében állt fenn a csoporttag csoporttagsága.”

A csoporttagok 2019. évi társasági adó kötelezettségei az alábbi táblázatban szerepelnek:

Adatok E Ft-ban	
Csoporttagok	2019. évi társasági adókötelezettség
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	3 457
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	12 803
Debreceni Vízmű Zrt.	2 611
Cívis Ház Zrt.	22 283
DKV Zrt.	0
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	0
Médiacentrum Debrecen Kft.	0
DV Info Kft.	423
DV Parking Kft.	8 030
Debreceni Ipari Centrum Kft.	0
Cívisvíz Kft.	1 579
DEVIZÉP Kft.	261
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	4 437
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	126
CÍVISBUSZ Kft.	22
ÖSSZESEN	56 032

G. Passzív időbeli elhatárolások: 3 201 164 E Ft**Bevételek passzív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2018. év e Ft	2019. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Előre kapott bérleti díjak elhatárolása	2 850	6 269	3 419	119,96%
Összesen	2 850	6 269	3 419	119,96%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2018. év e Ft	2019. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
cash-pool kamatok	2 200	143	-2 057	-93,50%
reptér útbérlet	5 040	0	-5 040	-100,00%
prémium és járuléka	11 297	7 835	-3 462	-30,65%
egyéb költségek, ráfordítások	2 729	2 758	29	1,06%
Összesen	21 266	10 736	-10 530	-49,52%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2018. év e Ft	2019. 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	2 507 840	2 435 887	-71 953	-2,87%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	31 669	30 838	-831	-2,62%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	60 199	58 574	-1 625	-2,70%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	549	489	-60	-10,93%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	188 631	184 194	-4 437	-2,35%
Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	605 355	473 848	-131 507	-21,72%
Panelprogram támogatás (beolvadásos kiválással)	337	329	-8	-2,37%
Összesen	3 394 580	3 184 159	-210 421	-6,20%

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 (2019.12.31.) átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Valutapénztár		EUR		0	330,52	0	0
Valutapénztár		GBP		0	387,82	0	0
Valutapénztár		USD		0	294,74	0	0
Valutapénztár		RON		0	69,08	0	0
Bank (OTP)		EUR		0	330,52	0	0
Vevő	38 178,49	EUR	330,52	12 618 755	330,52	12 618 755	0
Vevő	62 482,41	EUR	321,51	20 088 720	330,52	20 651 686	562 967
Részesedések		RON		0	69,08	0	0
Összesen				32 707 474		33 270 441	562 967

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) tevékenység eredménye

– Értékesítés nettó árbevétele:	2 283 240 E Ft
– Egyéb bevételek:	936 463 E Ft
– Aktivált saját teljesítmények	3 631 E Ft
– Anyagjellegű ráfordítások:	875 785 E Ft
– Személyi jellegű ráfordítások:	372 943 E Ft
– Értékcsökkenési leírás:	305 411 E Ft
– Egyéb ráfordítások:	821 366 E Ft
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	847 829 E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnercsoport szerinti 2018-2019. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2018. év e Ft	2019. év e Ft	Változás e Ft	Változás %
Lakásbérbeadás bevétele	635 096	669 453	34 357	5,41%
Nemlakás bérbeadás bérleti díjbevétele*	1 433 420	1 450 383	16 963	1,18%
Városrehabilitáció és ingatlanhasznosítás árbevétele	682 482	46 216	-636 266	-93,23%
DMJV Önkormányzattól realizált árbevétel	86 365	95 297	8 932	10,34%
Közvetített szolgáltatások árbevétele	4 430	6 501	2 071	46,75%
Egyéb árbevétel	14 455	15 390	935	6,47%
Összesen	2 856 248	2 283 240	-573 008	-20,06%

* ebből: a Kálvin tér 11. sz. alatti Új Városháza bérleti díja 69 423 E Ft

A lakásbérbeadás árbevételeiben a pályáztatott lakások többletbevétele jelent meg valamint a lakásbérbeadással kapcsolatos üzemeltetési díjbevételek..

A helyiség-bérbeadási bevételek kismértékű növekedését két tétel okozta. Egyrészt az év eleji előző évi inflációval történő bérleti díjemelés, másrészt a reptéri tűzoltóautó és konténer bérleti díjak kiszámlázása eltérő összegű volt a két évben (2018. évben 82 M Ft, 2019. évben 32 M Ft). 2018. évben három jelentős összegű ingatlaneladás történt, 2019. évben viszont három kisebb összegű telek került értékesítésre.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 3 631 E Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

-	2019. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, <u>korábbi években készített tervdokumentációk állományváltozás kivezetése</u>	-1 373 E Ft
	Összesen	-1 373 E Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

-	2019. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk önköltségének átvezetése	1 373 E Ft
-	<u>Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)</u>	3 631 E Ft
	Összesen	5 004 E Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnerscsoport és jogcím szerinti 2018-2019. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2019. évi 936 463 E Ft összegű Egyéb bevételből az amortizációval arányosan elszámolt (átvállalt, elengedett kötelezettség, fejlesztési támogatás, ingyenes eszközátvétel) Egyéb bevétel összege: 210 445 E Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2018-2019. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2018-2019. 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 2019. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2018-2019. 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	2018. év E Ft	2019. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	3 587	202 500	198 913	5545,39%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	1 139	2 168	1 029	90,34%
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek nem kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpírok, kölcsonők) 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	0	1	1	-
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	32	73	41	128,13%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-től	1	0	-1	-100,00%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Egyéb kamat OTP Nyrt.-től	0	0	0	0,00%
Kamat más pénzintézetektől	0	0	0	-
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Árfolyamnyereség átváltáskori	7 058	300	-6 758	-95,75%
Árfolyamnyereség év végi értékelés	435	563	128	29,43%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	9 339	6 374	-2 965	-31,75%
Összesen	21 591	211 979	190 388	881,79%

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2018. év E Ft	2019. 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	608	641	33	5,43%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	9 864	82	-9 782	-99,17%
Cash-pool deviza kamat OTP Nyrt.-nek	0	0	0	-
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozásnak	0	199	199	-
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	1 006	109	-897	-89,17%
Árfolyamveszteség év végi értékelés	0	0	0	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	981	1 123	142	14,48%
Összesen	12 459	2 154	-10 305	-82,71%

Pénzügyi műveletek 2019. évi eredménye: 209 825 E Ft

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2019. 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 tárgyévét megelőző év összes bevételeinek 20%-át, költségek, ráfordítások esetén a társaság tárgyévét megelőző év összes költsége és ráfordítása együttes összegének 20%-át.

2018. évi összes bevétel x 20%: 3 170 600 E Ft x 20%= 634 120 E Ft
 2018. évi összes költség és ráfordítás x 20%: 2 493 493 E Ft x 20%= 498 699 E Ft

2019. 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.

2019. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

3.2.5 Támogatások

A társaság 2018-2019. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2018. és 2019. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

2019. évben nem volt felhasználható negatív társasági adóalap.

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2019. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok

A 2019. évi adózott eredményből a társaságnak a tulajdonos Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 7/2020. (01.20.) számú Igazgatósági határozatával elfogadott 2020. évi üzleti terve szerint javaslat a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kifizetése 2020. május 31-ig.

3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek

Társaságunk 2019. 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 81 105 E Ft összegben.

Kapcsolt felekhez kapcsolódó piaci ár alatti tételek bemutatása

-	<u>Piaci ár alatti illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás</u>	81 105 E Ft
	Összesen	81 105 E Ft

Piaci ár alatti illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás: 81 105 E Ft

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

2019. év

Kapcsolt ügyfelekkel	alap* (E Ft)	áfa (E Ft)	összesen (E Ft)
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját nem téríti meg)	20 016	5 404	25 420
Térítés nélküli szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	55 685	-	55 685
Összesen	75 701	5 404	81 105

*piaci ár és a fizetett ár különbözete

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

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

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 15 800 E Ft-tal nőtt.

A likvid eszközeink össz-állománya év végén -419 693 E Ft volt, amely a mérleg három különböző sorában került elszámolásra a számviteli politikánknak megfelelően: az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (9 614 E Ft), a B/IV. Pénzeszközök között (19 496 E Ft), a F./II./6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (448 803 E Ft) mérlegsorokon. Előző évhez viszonyítva likvid állományunk 788 015 E Ft-tal javult.

A cash flow-kimutatás egyes soraiban szereplő korrekciók részletezése:

- Az 1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben:

Megnevezés/ E Ft	2019. év
Kapott (járó) osztalék és részesedés	-204 668
Fejlesztési céllal véglegesen átadott pénzeszköz az eredmény terhére	32 000
összes korrekció	-172 668

- A 3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás sor tartalma:

Megnevezés/ E Ft	2019. év
Immateriális javak és tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése	85 576
Értékvesztések, forgóeszközök	1 372
Értékvesztés, vevőkövetelés	23 995
Értékvesztés visszaírása, vevőkövetelések	-12 829
összesen	98 114

- A 9. Vevőkövetelések változása sorban lévő korrekciók:

Megnevezés /E Ft	2019. év
Vevőkövetelés állományváltozása Mérleg szerint	-211 440
Értékvesztés, vevőkövetelések	-23 995
Értékvesztés visszaírása, vevőkövetelések	12 829
Eladott befektetett pénzügyi eszközök miatti követelések növekedése	509 925
Elengedett követelés	-70
összes korrekció	498 689
Vevőkövetelés változása Cash-Flow kimutatásban	287 249

- A 10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása sor korrekciói:

Megnevezés/ E Ft	2019. év
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) állományváltozása Mérleg szerint	15 296
Fizetett adó korrekció (túlfizetés miatt)	27 950
Fizetendő adó korrekció	- 22 283
Értékvesztés, forgóeszközök	-1 372
összes korrekció	4 295
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása Cash-Flow kimutatás szerint	19 591

- A 14. Befektetett eszközök beszerzése sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2019. év
Befektetett eszközök beszerzése állományváltozása	714 930
Eladott immateriális javak és tárgyi eszközök összevont eredménye, nyereség	182 957
Befektetett eszköz értékesítésének könyv szerinti értéke	511 743
Eladott befektetett pénzügyi eszközök miatti követelések növekedése	-509 925
összes korrekció	-902 730
Befektetett eszközök beszerzése változása Cash-Flow kimutatás szerint	-187 800

- A 21. Hitel és kölcsön felvétele sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2019. év
Hitel és kölcsön felvétele állományváltozás Mérleg szerint	-768 410
OTP-vel szembeni hosszú lejáratú kötelezettség csökkenés	10 194
Hitel és kölcsön felvétele változás Cash-Flow kimutatás szerint	-758 216

- Az OTP-vel szembeni hosszú lejáratú kötelezettség csökkenés 10 194 E Ft-os összegét a 25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése sor tartalmazza.
- A 26. Véglegesen átadott pénzeszköz soron a Fejlesztési céllal véglegesen átadott pénzeszköz, eredmény terhére 32 000 E Ft-os összege szerepel. A mérlegben Tőketartalék csökkenés nem volt, ezen a soron emiatt nem jelentkezett változás.

5 Mutatók

A 2018. évi és a 2019. 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 Dmjbv Önkormányzat részére).

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

Megnevezés	Telek	Lakás	Nemlakás	Egyéb építmény	Eszközök	Összesen
Bruttó érték nyitó	5 526 330	3 593 406	932 309	44 810	356	10 097 211
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-1 199	1 199			0
Növekedés		3 038	71 000			74 038
Csökkenés	116 602	36 033	3 800	8 923		165 358
Záró bruttó érték	5 409 728	3 559 212	1 000 708	35 887	356	10 005 891
Nyitó értékcsökkenés	0	1 550 475	351 315	19 629	82	1 921 501
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-1 116	1 116			0
2019.évi écs		68 279	17 765	1 245	52	87 341
2019.évi kivezetett écs		23 024	1 282	4 337		28 643
Záró értékcsökkenés	0	1 594 614	368 914	16 537	134	1 980 199
Nettó érték (2019. december 31.)	5 409 728	1 964 598	631 794	19 350	222	8 025 692

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

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

E Ft

Ingatlanok záró nettó értéke (mérlegtétel)	45 197
2019.évi értékcsökkenés (eredménytétel)	1 059
2014-2019.évi visszapótlási kötelezettségre az eredménytartalékkal szemben képzett lekötött tartalék (mérlegtétel)	4 691
2019.évi vagyonkezelői díj (eredménytétel)*	28 738

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

2019. évben nem történt olyan beruházás, felújítás, amelyek külön megállapodás alapján a 2017-2019. évi vagyonkezelői díjjal szemben kompenzálásra kerültek volna.

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 erőteljes városi fejlesztése miatt társaságunkat jelentős tételek terhelték az utóbbi két évben. 2019. év végén megtörtént 328,5 M Ft nyilvántartási értékű eszközök adásvétele a Cívis Ház Zrt. és a Debreceni International Airport Kft. között, a pénzügyi teljesítés 2020. januárban realizálódott. Társaságunknál a 2014. november 11-i beolvadás során átkerült eszközök (a parkoló kivételével) maradtak a könyveinkben illetve két tétel a 2018. évi beszerzések közül.

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

Megnevezés	Költség,ráfordítás	Bevétel
Bérleti díj bevétel (tűzoltóautó, konténerek, utasforgalom utáni bevét.)		36 262
Eszközértékesítések	328 450	426 103
Devizás tételekhez kapcsolódó árfolyamnyereség		863
Halasztott bevétel elhatárolás feloldása écs arányában		131 546
Fuvar költség	1 216	
Karbantartás	3 820	
Út bérleti díj	14 660	
Tűzoltóautó bérletéhez kapcsolódó díjak	21 762	
szakértői díj	2 630	
Eszközök értékcsökkenése	90 509	
Kerítés hiányként történő elszámolása	3 675	
ILS II. selejtezése	37 010	
Elszámolt értékvesztés	7 691	
devizás tételekhez kapcsolódó árfolyamveszteség	109	
Összesen	511 532	594 774
számviteli veszteség	83 242	

Az alábbi táblázat a Mérlegben szereplő, repülőtérral kapcsolatos 2019. 12. 31-i mérlegtételeket szemlélteti:

Megnevezés	E Ft	
	Eszköz	Forrás
Repülőtérral eszközök nyilvántartási értéke	820 623	
Halaszott bevételként elhatárolt támogatások, fellelt eszközérték		473 848
Összesen	820 623	473 848

Debrecen, 2020. május 19.

CIVIS HÁZ ZRT.
24 Debrecen, Iparkamara u. 2.
tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(C5.)



Erdei Edit
vezérigazgató

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái
2019

Tartalom

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

**Személyi jellegű ráfordítások és
Átlagos statisztikai létszámadatok
2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
10. Bérköltség	241 819	261 045	19 226	8%
Bér	236 329	255 216	18 887	8%
Teljes munkaidős összesen	228 359	247 771	19 412	9%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	228 359	247 771	19 412	9%
vezető	89 420	91 551	2 131	2%
ügyintéző, előadó, egyéb	138 939	156 220	17 281	12%
Nem teljes munkaidős összesen	7 970	7 445	-525	-7%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	7 970	7 445	-525	-7%
nyugdíjas	6 302	7 226	924	15%
részmunkaidős	1 668	219	-1 449	-87%
Megbízási díjak	1 890	1 974	84	4%
Tiszteletdíjak	3 600	3 600	0	0%
Egyéb bérköltség	0	255	255	-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	60 509	50 744	-9 765	-16%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	1 768	1 497	-271	-15%
Biztosítások	801	730	-71	-9%
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Napidíjak	0	0	0	-
Cafeteria	39 851	18 849	-21 002	-53%
Reprezentációs költség	1 182	1 124	-58	-5%
Munkáltatót terhelő SZJA	7 849	3 611	-4 238	-54%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	9 058	24 933	15 875	175%
12. Bérjárulékok	60 847	61 154	307	1%
Szociális hozzájárulási adó	45 601	54 501	8 900	20%
Egészségügyi hozzájárulás	9 269	0	-9 269	-100%
Szakképzési hozzájárulás	3 617	4 105	488	13%
Rehabilitációs hozzájárulás	2 360	2 548	188	8%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	363 175	372 943	9 768	3%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	36,2	35,7	-0,5	-1%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
technikus, szakmunkás	0,0	0,0	0,0	-
egyéb	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	36,2	35,7	-0,5	-1%
vezető	7,0	6,8	-0,2	-2%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	29,2	28,8	-0,4	-1%
Nem teljes munkaidős összesen	2,0	2,3	0,3	13%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	2,0	2,3	0,3	13%
Létszám összesen	38,2	37,9	-0,3	-1%

**Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban
2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	40 257	37 348	-2 909	-7%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	<i>38 011</i>	<i>35 752</i>	<i>-2 259</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>38 011</i>	<i>35 752</i>	<i>-2 259</i>	<i>-6%</i>
<i>vezető</i>	<i>11 568</i>	<i>10 637</i>	<i>-931</i>	<i>-8%</i>
<i>ügymintázó, előadó, egyéb</i>	<i>26 443</i>	<i>25 115</i>	<i>-1 328</i>	<i>-5%</i>
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	<i>2 246</i>	<i>1 596</i>	<i>-650</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>2 246</i>	<i>1 596</i>	<i>-650</i>	<i>-29%</i>
<i>nyugdíjas</i>	<i>1 802</i>	<i>1 438</i>	<i>-364</i>	<i>-20%</i>
<i>részmunkaidős</i>	<i>444</i>	<i>158</i>	<i>-286</i>	<i>-64%</i>
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	20 252	13 396	-6 856	-34%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	60 509	50 744	-9 765	-16%

**Vezető tisztségviselők javadalmazása
2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
Vezérigazgató				
Bér	25 200	23 871	-1 329	-5%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség		255	255	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 489	2 469	-20	-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 utáni nyugdíjfizetési kötelezettség			0	-

**Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző
könyvvizsgáló szolgáltatásai
2018-2019. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	1 200	1 410	210	18%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	1 200	1 410	210	18%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

**Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2019. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átnevezés aktívált értéke	Kísérleti 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		19 911	74 678			114 767	12 086 538	64 257	441 658		109 424	17 134	12 719 011
2.	Tárgyévi beszerzés			179	500			679	108 713	74 368	22 349		192 958	180	398 568
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés			2 397	59 051			61 448	348 195	134 107	81 185				563 487
6.	Tárgyévi selejtezés			42				42	4 366		4 818		72 654		81 838
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0	13 244				213 908	17 134	244 286
9.	Záró bruttó érték	20 178	0	17 651	16 127	0	0	53 956	11 829 446	4 518	378 004	0	15 820	180	12 227 968
10.	Nyitó értékszőkenés	20 178		18 741	21 809			60 728	3 090 924	11 712	373 884				3 476 520
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékszőkenés			308	8 736			9 044	236 894	28 245	31 228				296 367
14.	Tárgyévi terv szerinti értékszőkenés							0	12 843		3		72 730		85 576
15.	Tárgyévi terv szerinti értékszőkenés			1 505	14 466			15 971	29 521	35 439	58 106				123 066
16.	Tárgyévi visszárt terv szerinti értékszőkenés							0							0
17.	Értékszőkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0	16 141		3		72 730		88 874
18.	Záró halmozott értékszőkenés	20 178	0	17 544	16 079	0	0	53 801	3 294 999	4 518	347 006	0	0	0	3 646 523
19.	Záró nettó érték	0	0	107	48	0	0	155	8 534 447	0	30 998	0	15 820	180	8 581 445

Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2019. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termékek 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
3.	Átsorolás miatti növekedés														0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés														0
5.	Tárgyévi értékesítés														0
6.	Tárgyévi selejtezés														0
7.	Átsorolás miatti csökkenés														0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktíválás)														0
9.	Záró bruttó érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Nyitó értékcsökkenés														0
11.	Átsorolás miatti növekedés														0
12.	Átsorolás miatti csökkenés														0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés														0
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés														0
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés														0
16.	Tárgyévi visszatér terven felüli értékcsökkenés														0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenése														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
2019. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris			308	8 736			9 044	236 894	22 392	28 465				287 751
2.	Egyösszegű							0		5 853	2 763				8 616
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen	0	0	308	8 736	0	0	9 044	236 894	28 245	31 228	0	0	0	296 367
7.	Terven felüli értécsökkenés							0	12 843		3		72 730		85 576
8.	Visszaírt terven felüli értécsökkenés							0							0
9.	Értécsökkenés összesen	0	0	308	8 736	0	0	9 044	249 737	28 245	31 231	0	72 730	0	381 943

Környezetvédelmi eszközök értécsökkenései
2019. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris							0							0
2.	Egyösszegű							0							0
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Terven felüli értécsökkenés							0							0
8.	Visszaírt terven felüli értécsökkenés							0							0
9.	Értécsökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból
2018-2019. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2018. év			2019. év			2019 - 2018. Eltérés			Eltérés / Bázis	
	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés
ÖSSZES KÖVETELÉS	675 937	105 781	570 156	868 275	85 039	783 236	192 338	-20 742	213 080	28,46%	-19,61%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	312 813	97 078	215 735	248 201	68 645	179 556	-64 612	-28 433	-36 179	-20,66%	-29,29%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	363 124	8 703	354 421	620 074	16 394	603 680	256 950	7 691	249 259	70,76%	88,37%
Lejárt követelések	264 909	105 781	159 128	207 975	85 039	122 936	-56 934	-20 742	-36 192	-21,49%	-19,61%
Lakosság	124 575	78 898	45 677	89 125	53 350	35 775	-35 450	-25 548	-9 902	-28,46%	-32,38%
91 nap alatt	29 775	0	29 775	21 727	0	21 727	-8 048	0	-8 048	-27,03%	-
91-180 nap	4 663	282	4 381	3 980	211	3 769	-683	-71	-612	-14,65%	-25,18%
181 nap - 360 nap	9 465	3 946	5 519	7 550	2 833	4 697	-1 915	-1 093	-822	-20,23%	-27,70%
361 nap - 720 nap	15 074	12 536	2 538	11 742	9 378	2 364	-3 332	-3 158	-174	-22,10%	-6,86%
720 napon túl	65 598	62 134	3 464	44 126	40 908	3 218	-21 472	-21 226	-246	-32,73%	-34,16%
DMJV és intézményei	12	0	12	104	0	104	92	0	92	766,67%	-
91 nap alatt	5	0	5	104	0	104	99	0	99	1980,00%	-
91-180 nap	7	0	7	0	0	0	-7	0	-7	-100,00%	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Vállalatcsoporthoz tartozók	99 528	8 703	90 825	75 655	16 394	59 261	-23 873	7 691	-31 564	-23,99%	88,37%
91 nap alatt	86 768	0	86 768	4 851	0	4 851	-81 917	0	-81 917	-94,41%	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
181 nap - 360 nap	6 954	3 248	3 706	39 095	0	39 095	32 141	-3 248	35 389	462,19%	-100,00%
361 nap - 720 nap	5 806	5 455	351	25 740	10 425	15 315	19 934	4 970	14 964	343,33%	91,11%
720 napon túl	0	0	0	5 969	5 969	0	5 969	5 969	0	-	-
Egyéb	40 794	18 180	22 614	43 091	15 295	27 796	2 297	-2 885	5 182	5,63%	-15,87%
91 nap alatt	18 844	0	18 844	22 695	0	22 695	3 851	0	3 851	20,44%	-
91-180 nap	1 368	99	1 269	3 698	94	3 604	2 330	-5	2 335	170,32%	-5,05%
181 nap - 360 nap	916	290	626	1 216	198	1 018	300	-92	392	32,75%	-31,72%
361 nap - 720 nap	15 468	13 853	1 615	1 102	667	435	-14 366	-13 186	-1 180	-92,88%	-95,19%
720 napon túl	4 198	3 938	260	14 380	14 336	44	10 182	10 398	-216	242,54%	264,04%
Le nem járt követelések	411 028	0	411 028	660 300	0	660 300	249 272	0	249 272	60,65%	-
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	411 028	0	411 028	660 300	0	660 300	249 272	0	249 272	60,65%	-
Lakosság	1 942	0	1 942	903	0	903	-1 039	0	-1 039	-53,50%	-
DMJV és intézményei	23 624	0	23 624	12 630	0	12 630	-10 994	0	-10 994	-46,54%	-
Vállalatcsoporthoz tartozók	263 596	0	263 596	544 419	0	544 419	280 823	0	280 823	106,54%	-
Egyéb	121 866	0	121 866	102 348	0	102 348	-19 518	0	-19 518	-16,02%	-
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Bizonytalan követelések összesen	264 909	105 781	159 128	207 975	85 039	122 936	-56 934	-20 742	-36 192	-21,49%	-19,61%

Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	28 457	25 888	2 569	31 978	27 974	4 004	3 521	2 086	1 435	12,37%	8,06%
Lakosság	14 577	12 938	1 639	24 932	23 378	1 554	10 355	10 420	-65	71,04%	80,41%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Vállalatcsoporthoz tartozók	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Egyéb	13 880	12 930	950	7 046	4 596	2 450	-6 834	-8 334	1 500	-49,24%	-64,45%

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

**Követelések - Kötelezettségek részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben
2019. év**

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	9 614	19 415	29 029	0	448 803	15 621	464 424
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			1 766	1 766			2 647	2 647
Debreceni Vízmű Zrt.			3 638	3 638			2 037	2 037
Civis Ház Zrt.				0				0
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.				0				0
Debreceni Gyógyfürdő Kft.			239	239			175	175
Médiacentrum Debrecen Kft.				0			127	127
DV Info Kft.			2 249	2 249			3 568	3 568
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			8 559	8 559				0
Debrecen Ipari Centrum Kft.			25	25				0
Forest Offices Debrecen Kft.				0				0
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.			2 939	2 939			7 067	7 067
Cash-pool rendszeren belül		9 614		9 614		448 803		448 803
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	0	140	140	0	0	1 739	1 739
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.			140	140				0
Civisvíz Kft.				0				0
Civis Takarító Kft.				0			1 739	1 739
DEVIZÉP Kft.				0				0
CIVISBUSZ Kft.				0				0
Kapcsolt vállalkozással szemben összesen	0	9 614	19 555	29 169	0	448 803	17 360	466 163
Debreceni Társasházkezelő Kft.				0				0
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	0	0	0	0	0	0
EDC Debrecen Nonprofit Kft.			2 186	2 186				0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	2 186	2 186	0	0	0	0

**Értékvesztések
2019. 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	105 781	36 457	44 369	12 830	85 039
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	105 781	36 457	44 369	12 830	85 039
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
Váltókövetelések					0
Egyéb követelések					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	105 781	36 457	44 369	12 830	85 039

Árbevételek
2018-2019. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 856 248	2 283 240	-573 008	-20%
<i>ebből árkiegészítés</i>	0	0	0	-
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	2 544 727	1 924 116	-620 611	-24%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	123 127	207 529	84 402	69%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	188 394	151 595	-36 799	-20%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	101 564	111 830	10 266	10%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	16 189	16 652	463	3%
Debreceni Vízmű Zrt.	10 644	13 259	2 615	25%
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	50	0	-50	-100%
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	1 758	1 803	45	3%
Médiacentrum Debrecen Kft.	2 588	2 663	75	3%
DV Info Kft.	8 910	9 426	516	6%
DV Parking Kft.	43 528	48 033	4 505	10%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	0	80	80	-
Forest Offices Debrecen Kft. *		0	0	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	17 897	19 914	2 017	11%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	86 830	39 765	-47 065	-54%
Forest Offices Debrecen Kft. *	0		0	-
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.	940	439	-501	-53%
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Cívisvíz Kft.	0	0	0	-
Cívis Takarító Kft.	1 032	576	-456	-44%
Debreceni Társasházkezelő Kft.	2 414	2 488	74	3%
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	82 444	36 262	-46 182	-56%
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-
<i>ebből S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.-től</i>	0	0	0	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2 856 248	2 283 240	-573 008	-20%

* a Forest Offices Debrecen Kft. 2019. évtől bekerült a konszolidációs körbe

**Egyéb bevételek
2018-2019. év**

Megnevezés	Adatok: e Ft			
	2018. év	2019. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	286 925	936 463	649 538	226%
Visszaírt értékvesztés	13 545	12 830	-715	-5%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	13 545	12 830	-715	-5%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	2 348	2 651	303	13%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	16 049	4 358	-11 691	-73%
Leírt követelésekre befolyt összegek	3 806	4 614	808	21%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	99 961	694 700	594 739	595%
Céltartalék felszabadítása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	1 716	0	-1 716	-100%
Költségek ellentételezésére kapott önkormányzati támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott vállaltcsoporton belüli tám	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott egyéb támogatások	0	0	0	-
Más	48 326	6 865	-41 461	-86%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	71 952	71 977	25	0%
Fejlesztési támogatások bevétele	28 296	137 576	109 280	386%
Ingyenes eszközátvételek	926	892	-34	-4%
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos	25 018	73 526	48 508	194%
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	12 730	505 667	492 937	3872%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	12 730	79 564	66 834	525%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-
Cívus 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	1	1	-
DV Parking Kft.	0	0	0	-
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	0	0	0	-
Forest Offices Debrecen Kft. *		0	0	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	12 730	79 563	66 833	525%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	0	426 103	426 103	-
Forest Offices Debrecen Kft. *	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	-
CIVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Civisvíz Kft.	0	0	0	-
Cívus Takarító Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	426 103	426 103	-

* a Forest Offices Debrecen Kft. 2019. évtől bekerült a konszolidációs körbe

Támogatások az eredménykimutatásban
2018-2019. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2018. év					2019. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
	Debreceni rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvasása után a Fónix Csarnok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értéksókként arányos részének halasztott bevételként feloldott része			71 952			71 952			71 977			71 977
1	DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg feloldott része	1 625					1 625	1 625					1 625
2	Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása			4 548			4 548			4 437			4 437
3	Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvasásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	5 431	12 710	400			18 541	58 095	59 218	400			117 713
4	Panelprogram támogatás (kiválósági beolvasással)			8			8			8			8
5	A Debreceni Repülőtérrel a madárutakozás kockázatának hatékony és biztonságos csökkentését célzó eszközök beszerzése, 12 db szűnetmentes tápegység beszerzése	3 574					3 574	13 794					13 794
6	37/2008 (III.8.) Kormányrendelet alapján az egyetemes szolgáltatást igénybevevő lakossági földgázfogyasztók részére biztosított téli rezsicsökkentés			1 716			1 716						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		10 630	12 710	78 624	0	0	101 964	73 514	59 218	76 822	0	0	209 554

Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2018-2019. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2018. év					2019. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
	37/2008 (III.8.) Kormányrendelet alapján az egyetemes szolgáltatást igénybevevő lakossági földgázfogyasztók részére biztosított téli rezsielőtérlet			1 716			1 716						0
1													0
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	Összesen	0	0	1 716	0	0	1 716	0	0	0	0	0	0

Anyagjellegű ráfordítások
2018-2019. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	68 057	60 521	-7 536	-11%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 382	1 646	264	19%
Üzemanyag felhasználás	4 229	3 737	-492	-12%
Energiaköltségek	34 749	35 207	458	1%
Munkaruha, védőruha	528	391	-137	-26%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	2 452	2 115	-337	-14%
Számítástechnikai kellékanyag	122	60	-62	-51%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	24 595	17 365	-7 230	-29%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	792 867	744 460	-48 407	-6%
Fuvarköltségek	1 582	2 955	1 373	87%
Utazás, kiküldetés költségei	6 337	6 135	-202	-3%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	6 337	6 130	-207	-3%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	0	5	5	-
Karbantartás, javítás költségei	80 828	95 777	14 949	18%
Gépjármű javítás, karbantartás	2 039	1 037	-1 002	-49%
Informatikai javítás, karbantartás	61	123	62	102%
Egyéb karbantartás, javítás	78 728	94 617	15 889	20%
Posta költségek	17 855	18 021	166	1%
Távközlés költségei	2 836	2 698	-138	-5%
Vezetékes telefon	502	499	-3	-1%
Mobil telefon	501	508	7	1%
Egyéb távközlési költség	1 833	1 691	-142	-8%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	282 789	286 010	3 221	1%
Közös ktg.	241 856	244 982	3 126	1%
Költöztetés	0	419	419	-
Távfűtés	40 807	40 533	-274	-1%
Egyéb	126	76	-50	-40%
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	96 613	47 710	-48 903	-51%
Ingatlanok bérleti díja	0	0	0	-
Járművek bérleti díja	71 234	30 205	-41 029	-58%
Egyéb bérleti díjak	25 379	17 505	-7 874	-31%
Könyvviteli szolgáltatás díja	577	605	28	5%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	1 200	1 410	210	18%
Ügyvédi díjak	25 044	25 333	289	1%
Közjegyzői díjak	3 397	4 592	1 195	35%
Vagyonvédelem	17 307	18 233	926	5%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	69 269	54 720	-14 549	-21%
Minőségvizsgálati díjak	130	0	-130	-100%
Egyéb szakértői díjak	20 405	14 564	-5 841	-29%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	35 359	33 550	-1 809	-5%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	5	12	7	140%
Oktatás, továbbképzés	4 263	4 337	74	2%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	127 071	127 798	727	1%
Bérleti jog ellenérték	0	0	0	-
DV Zrt.	32 376	32 700	324	1%
Informatika	49 725	51 807	2 082	4%
Kamarai díjak, Egyéb	44 970	43 291	-1 679	-4%
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	19 482	17 956	-1 526	-8%
Bankköltségek	7 884	7 345	-539	-7%
Hatósági díjak, illetékek	4 713	5 252	539	11%
Biztosítási díjak	6 131	4 458	-1 673	-27%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	754	901	147	19%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	575 128	46 347	-528 781	-92%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 430	6 501	2 071	47%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 459 964	875 785	-584 179	-40%

Egyéb ráfordítások
2018-2019. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	28 226	105 639	77 413	274%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	770	85 576	84 806	11014%
<i>Követelések értékvesztése</i>	27 456	20 063	-7 393	-27%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárihiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	573	634	61	11%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	631	22	-609	-97%
Leírt behajthatatlan követelések	41 551	3 933	-37 618	-91%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	0	0	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	103 919	511 743	407 824	392%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	8 581	1 372	-7 209	-84%
Céltartalék képzés	0	0	0	-
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	1 447	7 339	5 892	407%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	105 755	103 849	-1 906	-2%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	150	0	-150	-100%
Más egyéb ráfordítás	25 588	35 256	9 668	38%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközáadások	47 161	34 230	-12 931	-27%
Fejlesztési támogatás ráfordítása	9 482	10 130	648	7%
Ingyenes eszközátadások	9 463	7 219	-2 244	-24%
VII. Egyéb ráfordítások	382 527	821 366	438 839	115%

Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2018-2019. év

Megnevezés	Adatok: e Ft	
	2018. év	2019. év
Adózás előtti eredmény (±)	677 107	1 057 654
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		
Terven felüli értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	358 200	887 795
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 (2019-től legfeljebb 10 Mrd Ft)		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	4 726	204 668
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezm. átalakulás esetén		
Szakképző iskolai tanulói utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levizsgázott szakmunkástanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Mobilitási célú lakhatási támogatás összege (2018-ig): munkásszállás létesítésére, fenntartására fordított összeg		
Elektromos töltőállomás bekerülési értéke és 3 éves nyeresége közötti különbözet		
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	78 386	40 804
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 költségének ill. karbantartási költségének kétszerese		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel vagy ASTÉ növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés		
Megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége kapcsolt vállalkozásnál		
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszk., nyújtott szolg. meghatározott összege		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődnie az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím	1 874	1 995
Adóalapot csökkentő tételek összesen	443 186	1 135 262
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	384 740	899 887
Nem a vállalkozási, bevétel-szerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	23 271	29 956
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)	500	
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	27 456	20 063
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre	261	
Nettó finanszírozási költség adótörvényben elismert mértékét meghaladó része		
Termőföldből átminősített ingatlant tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese		
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társ.ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf.vesztesség		
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	107 282	81 105
Jogelődnie az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	543 510	1 031 011
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	777 431	953 403
Társasági adó (2019. évtől csoportos társasági adó tagvállalatra eső része)	69 969	22 283
Adókedvezmények	45 067	
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	24 902	22 283
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Energiaszolgáltatók különadója		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	652 205	1 035 371

Cash-flow kimutatás
2018-2019. év

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2018. év	2019. év
	I. MŰKÖDÉSI CASH-FLOW (1-13. sorok)	872 184	599 887
1a.	± Adózás előtti eredmény és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	677 107	1 057 725
	<i>Ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	0	
1b.	± Korrekciók az adózás előtti eredményben (pl. 16. Kapott osztalék, 21. Véglegesen kapott pénzeszköz, 26. Véglegesen átadott pénzeszköz nélkül)	-86 955	-172 668
1	± Korrigált adózás előtti eredmény (1a.+1b)	590 152	885 057
2	+ Elszámolt amortizáció	275 368	305 411
3	± Elszámolt értékvesztés és visszairás, valamint hiányzó, selejtezett immat. jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értéke	14 681	98 114
4	± Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5	± Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	3 958	-182 957
6	± Szállítói kötelezettség változása	43 121	-15 919
7	± Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-37 414	95 826
8	± Passzív időbeli elhatárolások változása	-130 646	-217 532
9	± Vevőkövetelés változása	70 881	287 249
10	± Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	655 089	19 591
11	± Aktív időbeli elhatárolások változása	8 811	4 584
12	- Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-24 902	-27 950
13	- Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-596 915	-651 587
	II. BEFEKTETÉSI CASH-FLOW (14-18. sorok)	-375 718	216 323
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-517 796	-187 800
15	+ Befektetett eszközök eladása	99 961	184 775
16	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése	37 391	14 680
17	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		
18	+ Kapott osztalék, részesedés	4 726	204 668
	III. FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW (19-26. sorok)	-499 628	-800 410
19	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele		
20	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele		
21	+ Hitel és kölcsön felvétele	540 649	-758 216
22	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	101 174	
23	- Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)		
24	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése		
25	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-1 122 506	-10 194
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-18 945	-32 000
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+III. sorok)	-3 162	15 800
27	± Devizás pénzeszközök átvértékelése		
	V. PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+27. sorok)	-3 162	15 800

Mutatók
2018-2019. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

	2018	2019
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{9\,242\,491}{10\,571\,694} \times 100\% = 87,43\%$	$\frac{8\,581\,445}{10\,040\,932} \times 100\% = 85,46\%$

Eszközértékesítések és az elszámolt értékcsökkenés miatt a Tárgyi eszközök -7,2%-kal módosultak. Az összes eszköz értéke 5,0%-kal csökkent. Emiatt az eszközigenyességi mutató 1,97%-ponttal romlott.

Befektetett eszközök aránya

	2018	2019
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{9\,341\,132}{10\,571\,694} \times 100\% = 88,36\%$	$\frac{8\,611\,522}{10\,040\,932} \times 100\% = 85,76\%$

A tárgyi eszköz értékesítés, amortizáció, beruházások változásai miatt a Befektetett eszközök értéke 7,8%-kal csökkent, míg a Mérlegfőösszeg csökkenés ettől kisebb mértékű 5,0%-os volt. A két hatás eredménye a mutató 2,6%-pontos csökkenése.

Forgó eszközök aránya

	2018	2019
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{1\,215\,214}{10\,571\,694} \times 100\% = 11,49\%$	$\frac{1\,418\,646}{10\,040\,932} \times 100\% = 14,13\%$

A Forgóeszközök értéke jelentősen 16,7%-kal nőtt a 2019. decemberi reptéri eszközértékesítések következtében megnövekedett vevőállomány miatt. A Mérlegfőösszeg viszont 5,0%-kal csökkent. A két hatás miatt a forgóeszköz arány 2,64%-ponttal javult.

Saját tőke jegyzett tőke arány

	2018	2019
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$	$\frac{5\,339\,395}{2\,553\,203} \times 100\% = 209,13\%$	$\frac{5\,723\,179}{2\,553\,203} \times 100\% = 224,16\%$

A Saját tőke jelentősen 7,2%-kal növekedett az aadózott eredmény növekedése miatt. A Jegyzett tőke nem változott, így a mutató értékében 15,03%-pontos a növekedés.

Kötelezettségek aránya

	2018	2019
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{1\,813\,603}{5\,339\,395} \times 100\% = 33,97\%$	$\frac{1\,116\,589}{5\,723\,179} \times 100\% = 19,51\%$

A cash-pool kötelezettség jelentős csökkenése miatt a Kötelezettségek 38,4%-kal csökkentek. A Saját tőke 7,2%-kal növekedett. Így a kötelezettségek aránya 14,46%-ponttal csökkent.

Kötelezettségek részaránya

	2018	2019
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$	$\frac{1\,813\,603}{10\,571\,694} \times 100\% = 17,16\%$	$\frac{1\,116\,589}{10\,040\,932} \times 100\% = 11,12\%$

A Kötelezettségek 38,4%-kal csökkentek, a Mérlegfőösszeg ettől kisebb mértékkel 5,0%-kal csökkent. A mutató így 6,04%-pontos csökkenést jelez.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

	2018	2019
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{651\,075}{5\,339\,395} \times 100\% = 12,19\%$	$\frac{318\,991}{5\,723\,179} \times 100\% = 5,57\%$

A Rövid lejáratú kötelezettségek 51,0%-kal csökkentek főleg a cash-pool kötelezettség csökkenés miatt, a saját tőke 7,2%-kal nőtt. A két hatás együttesen eredményezte a mutató 6,62%-pontos csökkenését.

Mutatók
2018-2019. év

Adatok: e Ft

Tőkeerősség		2018		2019	
<u>Saját tőke</u>		<u>5 339 395</u>		<u>5 723 179</u>	
<u>Összes forrás</u>	x 100%	<u>10 571 694</u>	x 100%	<u>10 040 932</u>	x 100%
			= 50,51%		= 57,00%

A Saját tőke 7,2%-kal nőtt, a Mérlegfőösszeg 5,0%-kal csökkent. A két hatás miatt nőtt 6,49%-ponttal a tőkeerősség.

Mutatók
2018-2019. év

Adatok: e Ft

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

	2018	2019
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	$\frac{677\,107}{3\,170\,600} \times 100\% = 21,36\%$	$\frac{1\,057\,654}{3\,435\,313} \times 100\% = 30,79\%$

Az Adózás előtti eredmény 56,2%-kal nőtt. Az összes bevétel a jelentős összegű kapott osztalék miatt 8,3%-kal nőtt. Tárgyévben 100 Ft összbevétel 30,79 Ft pozitív adózatlan eredményt termelt, 9,43 Ft-tal többet előző évhez viszonyítva.

Eszközarányos jövedelmezőség

	2018	2019
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{677\,107}{10\,571\,694} \times 100\% = 6,40\%$	$\frac{1\,057\,654}{10\,040\,932} \times 100\% = 10,53\%$

Az Adózás előtti eredmény 56,2%-kal nőtt, a Mérlegfőösszeg 5,0%-kal csökkent. A két hatás eredményeként 4,13%-ponttal nőtt az eszközarányos jövedelmezőség.

Tőkearányos jövedelmezőség

	2018	2019
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{677\,107}{5\,339\,395} \times 100\% = 12,68\%$	$\frac{1\,057\,654}{5\,723\,179} \times 100\% = 18,48\%$

Az Adózás előtti eredmény 56,2%-kal nőtt, a saját tőke 7,2%-kal nőtt. A két hatás eredményeként 5,8%-ponttal nőtt a tőkearányos jövedelmezőség.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

	2018	2019
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$	$\frac{9\,115\,933}{12\,592\,453} \times 100\% = 72,39\%$	$\frac{8\,565\,445}{12\,211\,968} \times 100\% = 70,14\%$

A tárgyi eszközök használhatósági foka 2,25%-ponttal csökkent, mivel az eszközök nettó értéke 6%-kal csökkent, a bruttó értékük pedig 3%-kal.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

	2018	2019
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{1\,215\,214}{651\,075} \times 100\% = 186,65\%$	$\frac{1\,418\,646}{318\,991} \times 100\% = 444,73\%$

A Forgóeszközök értéke 16,7%-kal nőtt, a Rövid lejáratú kötelezettségek értéke 51,0%-kal csökkentek. Emiatt a mutató értéke jelentősen javult 258,08%-ponttal.

Likviditási gyorsráta

	2018	2019
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{635\,470}{651\,075} \times 100\% = 97,60\%$	$\frac{855\,103}{318\,991} \times 100\% = 268,06\%$

Mutatók
2018-2019. év

Adatok: e Ft

Készletek figyelmen kívül hagyása mellett a gyorsráta is a pénzügyi helyzet pozitív alakulását szemlélteti. A klasszikus pénzügyi mutatók nem alkalmasak társaságunk pénzügyi helyzetének elemzésére a cash-pool rendszer miatt. 2019. december 31-én a Cívus Ház Zrt. cash-pool és egyéb likvid állománya -420 M Ft volt, amely 783 M Ft-os(65,1%-os) javulást jelent előző évhez viszonyítva

**Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2019. 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