

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

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2020.12.31.

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.

2020. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2021. április 19.

CÍVIS HÁZ ZRT.
5024 Debrecen, Iparkamara u. 2
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-111
(35)



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: 2020.12.31.

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

Céjjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

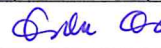
adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2020.12.31.
a	b	e	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	8 611 522	0	8 408 476
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. 9.)	155	0	82
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	107		82
06.	4. Szellemi termékek	48		
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. 17.)	8 581 445	0	8 367 847
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 534 447		8 324 904
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	30 998		24 754
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	15 820		18 189
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	180		
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. 28.)	29 922	0	40 547
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200		13 200
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	9 614		20 061
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	4 508		4 686
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.)	1 418 646	0	833 910
30.	I. KÉSZLETEK (31. 36.)	563 543	0	563 443
31.	1. Anyagok	279		305
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek	2 758		2 757
35.	5. Árúrok	560 506		560 381
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. 45.)	835 607	0	236 769
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	761 494		184 706
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	19 555		18 691
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	2 186		2 186
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	52 372		31 186
44.	7. Követelések értékelési különbözete			
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47. 52.)	0	0	0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	3. Egyéb részesedés			
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.+55.)	19 496	0	33 698
54.	1. Pénztár, csekkek	920		567
55.	2. Bankbetétek	18 576		33 131
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. 59.)	10 764	0	4 516
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	9 797		4 033
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	967		483
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	10 040 932	0	9 246 902

Debrecen, 2021. április 19.

CIVIS HÁZ ZRT.

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



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2020.12.31.

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 2019.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2020.12.31.
a	b	e	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	5 723 179	0	5 475 674
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	-733		-1 059
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	254 691		255 751
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 035 371		787 132
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.)	1 116 589	0	671 731
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.)	797 598	0	454 085
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			
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	448 803		102 727
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	348 795		351 358
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	318 991	0	217 646
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek			
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	4 720		1 029
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	86 415		87 222
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	17 360		17 502
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	210 496		111 893
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	3 201 164	0	3 099 497
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	6 269		3 298
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	10 736		5 103
108.	3. Halasztott bevételek	3 184 159		3 091 096
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	10 040 932	0	9 246 902

Debrecen, 2021. április 19.

CIVIS HÁZ ZRT.

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



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2020.12.31.

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 2019.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2020.12.31.
a	b	e	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 283 240		2 104 652
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	2 283 240	0	2 104 652
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-1 372		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	5 003		3 940
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	3 631	0	3 940
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	936 463		141 250
	Ebből : visszaírt értékvesztés	12 830		16 888
05.	Anyagköltség	60 521		46 162
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	744 460		737 374
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	17 956		15 222
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	46 347		11 470
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	6 501		4 799
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	875 785	0	815 027
10.	Bérek	261 045		273 222
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	50 744		29 840
12.	Bérfelárak	61 154		50 915
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	372 943	0	353 977
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	305 411		242 809
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	821 366		198 139
	Ebből: értékvesztés	105 639		26 095
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.-III.-IV.-V.-VI.-VII.)	847 829	0	639 890
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	204 668		160 994
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	202 500		158 000
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	1		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	74		405
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	73		405
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	7 236		8 171
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	211 979	0	169 570
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	922		1 839
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	839		1 784
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 232		957
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	2 154	0	2 796
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	209 825	0	166 774
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	1 057 654	0	806 664
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	22 283		19 532
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	1 035 371	0	787 132

Debrecen, 2021. április 19.

CIVIS HÁZ ZRT.
124 Debrecen, Iparkamara u. 2.
tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(35.)



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Cívis Ház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2020. év

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Tartalomjegyzék

1. Általános kiegészítések	3
1.1. A vállalkozás bemutatása	3
1.1.1. Cégjogi adatok	3
1.1.2. Jogi környezet	5
1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet	7
1.1.4. A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra	7
1.2. A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek összetétele	9
1.3. A számviteli politika fő vonásai	9
1.3.1. A befektetett eszközök	12
1.3.2. Forgóeszközök értékelése	16
1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások	16
1.3.4. Értékvesztés elszámolása	18
1.3.5. Saját tőke	21
1.3.6. Céltartalék képzés	21
1.3.7. Kötelezettségek értékelése	22
1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások	22
1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek	24
1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek	27
1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások	27
1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések	28
1.3.13. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása	31
2. Tájékoztató rész	32
2.1 A társaság anyavállalata	32
2.2 A társaság leányvállalatai	32
2.3 A társaság közös vezetésű vállalatai	32
2.4 A társaság társult vállalkozásai	33
2.5 A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai	33
2.6 A társaság kapcsolt vállalkozásai	34
2.7 Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései	35
2.8 Vezető tisztségviselők javadalmazása	35
2.9 Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások	36
3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	37
3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	37
3.1.1 Eszközök:	37
3.1.2 Források:	47
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. vagyonkezelési tevékenysége	60
7 A debreceni nemzetközi repülőtérrel kapcsolatos tételek	61

1. Általános kiegészítések

1.1. A vállalkozás bemutatása

1.1.1. Cégjogi adatok

A társaság cégneve:	Cívis Ház Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A társaság székhelye:	4024 Debrecen Iparkamara u. 2.
A társaság alakulása:	1993.09.27.
Cégjegyzékszám:	09-10-000202
Adószám:	12116229-2-09
KSH szám:	12116229-6810-114-09
Internetes honlap címe:	www.civishaz.hu

A társaság tevékenységi körei:

- 6810'08 saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)
- 6820'08 saját tulajdonú, bérelt 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: Komolay Szabolcs (megbízás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Tagok: Vadon Balázs (megbízás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Katona Erzsébet (megbízás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Korbeák György (megbízás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Jánki József (megbízás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Kőszeghy Csanád Ábel (megbízás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)

Az alapító Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága 252/2019.(12.16.), számú határozatával 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

Jogi környezet

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.

A Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft-vel kapcsolatosan 2021.01.01 napjával végelszámolási eljárás indult meg az igazgatóság 257/2020 (11.06) számú határozata alapján.

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

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

A Covid-19 pandémiás veszélyhelyzetre vonatkozóan kihirdetett 40-41./2020. (III.11), 46/2020. (III.16.), 431/2020. (IX.18.), 484/2020. (XI.10.), 569/2020. (XII.9.)Korm.rendeletek

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 10/2004. (IV. 5.) Kr. rendelet a gépjármű-várakozóhelyek biztosításáról

176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról

A 39/2018. (X.25.) Kr. rendelet a közterület használatáról

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

A 10/2020 (IV.30.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2020. évi költségvetéséről

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

47/2020 (XII.28.) Kr. rendelet Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról

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

Társaságunknak négy fő üzletága van:

- 1) lakáshasznosítás és üzemeltetés,
- 2) üzletek bérbeadása és üzemeltetése,
- 3) irodák hasznosítása és üzemeltetése,
- 4) ingatlanfejlesztés.

Önkormányzati és saját tulajdonú lakások, üzletek és irodák bérbeadása, üzemeltetése, felújítása, karbantartása társaságunk alaptevékenységeit jelentik, mint ahogy az ingatlanfejlesztés. A Cívis Ház Zrt. működése során számos városfejlesztési és város-rehabilitációs célú ingatlanfejlesztés történik. Az ingatlanhasznosítási tevékenységünk során szorosan együttműködünk DMJV Önkormányzattal.

Ingatlanpiaci helyzet

Az ingatlanpiaci szektor 2020. évben a szokásostól eltérő piaci folyamatokat élt meg a Covid-19 pandémiás helyzet következtében. Az egyébként is lassuló piac áprilistól beesett.

A koronavírus járvány az üzletpiacot traumaként érte 2020. tavaszától. A járványhelyzetben bizonytalanság övezi a hosszú távú hatásokat.

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

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 társaságot a vészhelyzet 2020. évben, illetve a 2021. évben (a mérleg fordulónapja, és a mérlegkészítés időpontja között) érintette, a következőkben:

- 2020. évben

A pandémia 2020. évi első és második hulláma miatti kormányzati korlátozó intézkedések jelentősen érintették a Cívis Ház Zrt. üzletbérelőit. A járványhelyzet miatt jelentős árbevétel-elmaradás jelentkezett, annak enyhítésére és a bérlők megtartása érdekében kidolgozásra kerültek pandémiás kedvezmény-rendszerek. Emellett a tulajdonosi döntéseknek megfelelően anyagjellegű és személyi ráfordításcsökkentő intézkedéseket hoztunk a járvány hátrányos gazdasági hatásai kompenzálására. 2020. márciustól felfüggesztésre kerültek a beruházási folyamatok a tulajdonos határozatának megfelelően.

Társaságunk a veszélyhelyzet alatt is igyekezett megtartani dolgozói állományát, nem volt csoportos létszámleépítés. Bevezettük az otthoni munkavégzést. Biztosítjuk a dolgozóink számára a fokozott higiénia előírások feltételeit.

- 2021. évben

A Covid-járvány 2021. év elején megjelenő harmadik hulláma miatt a kormány újabb, a Cívis Ház Zrt. gazdálkodását negatívan befolyásoló rendeleteket hozott: A bérletidő-fizetési mentességről szóló 52/2021. (II.09.) Korm.rendelet, valamint az ezt módosító 105/2021. (III.05.)

Kormányrendeleteket. Ezek alapján márciusban szinte a teljes üzletbérleti körnek bérleti díj mentességet kell biztosítanunk, februártól-júniusi időszakra, 5 hónapra vonatkozóan pedig mintegy 71 bérlőnek.

A Kormány 603/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § 1) és 2) bekezdése szerint a rendelet hatálybalépésének napjától már megállapított új díjat a Cívis Ház Zrt. sem vezethet be 2021. december 31. napjáig. Emiatt nem lehetséges az új lakbérrendelet bevezetése, nem lehet a lakbéreken változtatni 2021. évvégéig.

2021. évi gazdálkodás a járványhelyzetre tekintettel került tervezésre:

- 2021. évben is felfüggesztésre kerültek a tervezett beruházások, csak halaszthatatlan esetben, külön tulajdonosi engedéllyel lehet beruházást megkezdeni.
- Negyedéves gördülő karbantartási tervezést alkalmazunk.
- Költségsökkentő intézkedéseket számszerűsítettünk az anyagjellegű és személyi jellegű ráfordításokban ismét.

A vészhelyzet a társaság szállító partnereire nem gyakorolt negatív hatást. A veszélyhelyzet időszakára vonatkozóan szolgáltatói, beszállítói partnereinkkel a szerződéseinket újratárgyaltuk, igazodva az igénybevétel változásához. Szállítóink vis maior helyzetre hivatkozva a szerződésekben vállalt kötelezettségeik teljesítésében jelentős elmaradást nem jelentettek be.

Értékelésünk alapján 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 figyelembevételével, a tagvállalatok vezetői saját hatáskörükben tovább részletezhetik a csoport szintű szabályozást - a vállalatcsoport számviteli politikájában rögzített előírások, értékelési elvek megtartásával. A társaság a számviteli politikája stabilitásával kívánja biztosítani az egyes üzleti évek összehasonlíthatóságát. A társaság a számviteli törvényben megfogalmazott alapelvektől nem tér el. A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai a következők:

<i>Beszámoló formája:</i>	éves beszámoló
<i>Könyvvizetés módja:</i>	kettős
<i>Mérleg:</i>	Sztv. 1.sz. melléklete szerinti „A” változat
<i>Eredménykimutatás:</i>	Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással készített Eredménykimutatás
<i>Mérleg fordulónapja:</i>	december 31.
<i>Mérlegkészítés időpontja:</i>	február 28. a részesedések értékelésének kivételével: A részesedések értékelésének alapinformációit a részesedéssel érintett társaságok tárgyévi beszámolóinak adatai biztosítják. Ennek megfelelően a részesedések értékelése több lépcsőben történik. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai a saját részesedéseik értékelését a tárgyévet követő év március 14-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtják végre. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az értékelést a tárgyévet követő év március 31-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtja végre. Azon részesedések értékelését, amely részesedéssel érintett társaságok beszámolói az előző időpontokig nem állnak rendelkezésre, a rendelkezésre álló, előző évi beszámolók adatai alapján végzik el.

A munkavállalók (a cégvezetők kivételével) teljesítménybérével kapcsolatos döntéseket a leányvállalatok első számú vezetői hozzák meg, lehetőleg a tárgyévi negyedik negyedéves kontrolling beszámoló - a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága általi -

jóváhagyását követően, legkésőbb tárgyévet követő év március 15-éig. Ebben az esetben ezt a teljesítménybért is figyelembe vesszük a tárgyévi beszámolóban.

A pénzeszközöket érintő gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a pénzmozgással egyidejűleg, illetve a pénzüntézetű 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 (áthúzódo 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 teleknek minősül-e, minden esetben az eladó teszi meg a földterület eladáskori állapota (építésügyi szabályoknak megfelelő kialakítás, közúti megközelíthetőség, mérete) figyelembevételével – 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 figyelembevételével 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 figyelembevételével nettó értékben szerepelnek.

Az immateriális javak értékelése, használati idejük:

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

A tárgyi eszközök értékelése, használati idejük:

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

Éves leírási kulcsok a várható használati időnek megfelelően:

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

- **Épületek:**

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

Minden bérbe adott épület a szerkezet élettartamának megfelelő általános kulccsal.

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

- **Építmények:**

Ipari építmény:	2%
Elektromos és távközlési vezetékek:	8%
Adatátviteli hálózatok, jelzőkábelek:	4%
Kőolaj- és gázvezeték:	6%
Egyéb, más vezeték (víz és csatorna):	3%
Alagút és földalatti építmény:	2%
Idegen építményen beruházás:	6%
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, vagy a társaság rendelkezésére álló információk alapján a jövőben bizonyosan be fog következni, 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 megváltozik, 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 2020. évben nem történt /vagy 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. Az első bekezdésben foglalt lényeges változásnak minősül az is, ha egy meghatározott időtartamú bérleti szerződésben megállapított időtartam a szerződés módosítása kapcsán megváltozik, vagy a társaság tudomása szerint a változás a jövőben bizonyosan be fog következni. Ilyen esetben a terv szerinti leírási kulcs megváltoztatható az újonnan meghatározásra kerülő élettartamnak megfelelően, illetve az újonnan beszerzendő eszközök leírási kulcsát a szerződésben módosított időtartamnak megfelelően kell meghatározni.

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 árbevéeltől 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 figyelembevételével meghatározott nettó értékét, akkor a különbözet összegével csökkenteni kell az elszámolt terven felüli értékcsökkenés összegét és az egyéb bevételekkel szemben növelni kell az adott eszköz könyvszerinti értékét. A különbözettel a könyvszerinti értéket az adott eszköz nyilvántartásba vételekor számításba vett értékéig, immateriális jószágnál, tárgyi eszközönél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembevételével 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 tovább-értékesítési céllal vásárolt, készletek között nyilvántartásba vett földterületek, építési telkek bekerülési (beszerzési) értékének meghatározásakor.

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

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

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

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

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

1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolásként kell a mérlegben kimutatni az üzleti év mérlegének fordulónapja előtt felmerült, elszámolt olyan összegeket, amelyek költségként, ráfordításként (ide értve a halasztott ráfordításokat is) csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el, valamint

az olyan járó árbevételt, kamat- és egyéb bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el, továbbá ha a kötelezettség visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél a fizetendő kamatként elszámolt különbözetből a tárgyévet követő üzleti év(ek)et terhelő összeget.

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

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

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

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

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

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 meghíúsulásakor kell megszüntetni.

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

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

Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a szerződés elszámolási egysége - általános forgalmi adót nem tartalmazó - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összege azon részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen elszámolt nettó árbevételt.

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 eszközök, tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél, az értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszaírását devizában (bejegyző cégbíróság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási devizaárfolyamon kell azt forintba átszámítva könyvelni. A devizás részesedések mérlegfordulónapi értékelését az értékvesztés elszámolását követően kell végrehajtani.

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

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

A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ha a piaci érték jelentősen és tartósan magasabb a könyvszerinti értéknél, akkor maximum a bekerülési értékig az értékvesztést 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 egyaránt kell vizsgálni a le nem járt, a mérlegkészítésig lejárt és már a mérleg fordulónapjáig lejárt fizetési esedékességű ki nem egyenlített követeléseket.

A kis és nem kisösszegű követeléseknél a könyvszerinti érték és a várhatóan megtérülő összeg közötti veszteség jellegű 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 Ft alatt	Értékvesztés mértéke 200 E Ft felett
0 -90 nap	0%	0%
90-180 nap	0%	10%
181-360 nap	10%	50%
361-720 nap	25%	90%
721 napon túl	50%	100%

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

1.3.5. Saját tőke

A mérlegben saját és idegen források könyvszerinti értéken szerepelnek.

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

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

1.3.6. Céltartalék képzés

Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell kötelezően képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre (ide értve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos jövőbeni kötelezettséget, a korengedményes nyugdíjt, illetve a helyébe lépő korhatár előtti ellátást, a végkielégítés miatti

fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettséget), valamint a megkötött szerződésből vagy annak elszámolási egységéből várható veszteséget 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 figyelembevételével – az általános szabályoktól eltérően is szabályozhatja a céltartalék képzését és annak felhasználását, illetve további céltartalék, egyéb tartalék képzését írhatja elő. A társaság – amennyiben keletkezik ilyen rendelettel meghatározott céltartalék képzési kötelezettsége – egyedi eljárás keretében dönt az e címen történő céltartalék képzésről.

1.3.7. Kötelezettségek értékelése

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

1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

E mérlegsoron kell elkülönítetten kimutatni:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevétele, bevétele képezi,

- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettségként ki nem mutatott prémiumot, teljesítménybért, jutalmat, azok járulékát,
- a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, vagy elszámolt, egyéb bevételeként könyvelt támogatás összegéből az üzleti évben költséggel, ráfordítással nem ellentételezett összeget (az elhatárolást a költségek, ráfordítások tényleges felmerülésekor, illetve a támogatási szerződésben, megállapodásban foglaltak teljesülésekor kell megszüntetni),
- a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaival szemben a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték felett vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és névértéke közötti – veszteségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. (az így elhatárolt összeget ezen értékpapírok értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetésük esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapírok könyvszerinti értéke a névérték összege alá csökken),
- a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen elszámolt nettó árbevételnek azt a részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egysége - általános forgalmi adót nem tartalmazó - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összegét
- A passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételeként kell kimutatni az egyéb bevételeként, 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 tárgyévét megelőző évben (években) aktivált támogatott tárgyi eszközök esetében, ezért az elszámolás során az alábbiak figyelembevételével kell eljárni:

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

1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek

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

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

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

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

A Cash-pool követelések és kötelezettségek megbontása:

I. Negyedévi zárás

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

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

II. Év végi zárás

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

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

1. A belső Cash-pool kötelezettségek esetén a Cash-pool tagnál az 1 éven belüli összeg legalább a tárgyév december 31-én fennálló belső Cash-pool kötelezettségnek a következő évi likviditási terv év végi belső Cash-pool kötelezettségének összegét meghaladó része.
2. A belső Cash-pool követelések esetén a Cash-pool tagnál az 1 éven belüli összeg legalább a tárgyév december 31-én fennálló Cash-pool követelésnek a következő évi likviditási terv év végi belső Cash-pool követelés összegét meghaladó része.
3. Ezen kívül Cash-pool tagonként külön megvizsgálásra kerülnek egyéb szempontok is, amelyek indokolhatják a rövid lejáratú kötelezettségek illetve a követelések közé történő átsorolást. Ilyen szempont lehet, ha egy Cash-pool tagnak van pozitív és negatív egyenlegű Cash-pool számlája is, és valamelyikről egyértelműen megállapítható, hogy a következő évben lecsökken vagy megszűnik (például a negatív Cash-pool számla összevezetésre kerül a pozitív Cash-pool számlával vagy a pozitív Cash-pool számlát csak pl. pályázati elszámolások miatt tartják fenn és ez megszűnik a beruházások befejeztével).
4. Össze kell adni az 1. illetve 3. pont szerint megállapított belső Cash-pool kötelezettségek csökkenését, illetve össze kell adni a 2. illetve 3. pont szerint megállapított belső Cash-pool követelések csökkenését. Amennyiben a kötelezettségek csökkenése a nagyobb mértékű, a különbséget a követelésekre Cash-pool tagonként arányosan, a belső Cash-pool követelés

arányában kell szétosztani. Amennyiben a követelések csökkenése a nagyobb mértékű, a különbséget a kötelezettségekre Cash-pool tagonként arányosan, a belső Cash-pool kötelezettség arányában kell szétosztani.

5. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén negatív (a vállalatcsoport folyószámla hitelt vesz igénybe), akkor az egyes Cash-pool tagok Bankkal szembeni Cash-pool kötelezettségéből annyi lesz az 1 éven belüli összeg, amennyivel az több, mint a következő évi likviditási terve szerinti Bankkal szembeni Cash-pool kötelezettsége. (Ha nincs Banki kötelezettség csökkenés, akkor a teljes kötelezettség 1 éven túli.)
6. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén pozitív (a vállalatcsoport betéti pozícióban van a Bankkal szemben), akkor az egyes Cash-pool tagok ezt a Pénzeszközök között, Bankszámla egyenlegként mutatják ki.)

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

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

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

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

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

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

Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgyév folyamán bármikor pozitív (a vállalatcsoport betéti pozícióban van a Bankkal szemben), akkor a belső Cash-pool

követelés éves legalacsonyabb összegét kell megkeresni, és erre az összegre kell az előző bekezdésben meghatározott módon kiszámítani a kamatbevételt. Ez kerül a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatásra, a többi kapott (járó) Cash-pool kamatot az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron kell bemutatni.

1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek

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

A mérleg-fordulónapi értékelés

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

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

- amennyiben az összevontan veszteség, egyenlegében a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között kell 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 mérlegsoronkénti analitikát kell vezetni és dokumentációval kell alátámasztani.

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

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

Amennyiben az évközi előzetes minősítés szerint nem jelentős hiba az év végi összesítés miatt még is jelentőssé válik, akkor az évközi könyvelését sztorinírozni kell, majd ezeknek a hibáknak és hibahatásoknak a rendezését a feltárás évének könyvelésétől elkülönítetten kell könyvelni. Amennyiben a revízió, illetve önrevízió előző évek miatti hatása nem éri el a jelentősnek minősülő magasabb értéket, akkor belső (a Társaság számára készített) dokumentációval kell rendezni, de annak hatása a mérleg és eredménykimutatás előző évi soraiban nem kerül kimutatásra.

1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések

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 képviselőt a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. elvállalta.

b.) Csoporttagok

Debreceni Vagyonkezelő Zrt., (csoportképviselő)
 Debreceni Hőszolgáltató Zrt.,
 Debreceni Vízmű Zrt.,
 Cívis Ház Zrt.,
 DKV Debreceni Közlekedési Zrt.,
 Aquaticum Debrecen Kft.,
 Médiacentrum Debrecen Kft.,
 DV Info Kft.,
 DV Parking Kft.,
 Debreceni Ipari Centrum Kft.,
 DEVÍZÉP Kft.,
 „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit 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 adóalany 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 Vagyonkezelő Zrt. 4025 Debrecen Piac utca 77. II. em. 5.	100,00%	100,00%	Minősített többséget biztosító befolyás

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

2.2 A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke adatok /E Ft/						Tulajdoni arány	Részese dés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Cíviss Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2020.12.31							
	10 500	0	283	0	837	11 620	100,00%	10 500
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2020.12.31							
	3 000		72 039		-64 371	10 668	90,00%	2 700
Név Székhely	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatott i létszám
Cíviss Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2020. évi adatok (E Ft)							
	5 210	9 401	14 688	3 061	24 901	24 949	837	3
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2020. évi adatok (E Ft)							
	12 700	8 672	21 420	10 737	116	620	-64 371	1

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

2.3 A társaság közös vezetésű vállalatai

Társaságunknak nincs közös vezetésű vállalata.

2.4 A társaság társult vállalkozásai

Név Székhely	Saját tőke 2019.12.31-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	4 274	12 932	49,83%	1 500
Név	2019. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Debreceni Társasházkezelő Kft. 4031 Debrecen Kishegyesi út 38.	239	18 321	18 576	4 539	62 516	62 521	4 274	10

2.5 A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai

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

2.6 A társaság kapcsolt vállalkozásai

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. az alábbi leányvállalatait vonja be a 2020. 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.
Aquaticum Debrecen 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 vezetésű társasága.

2.7 Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2019-2020. 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 17 365 E Ft összegű **cafeteria kifizetésekből** (1. számú táblázat 27. sora):

- SZÉP kártya vendéglátás alszámla	11 347 E Ft
- SZÉP kártya szállás alszámla	3 938 E Ft
- SZÉP kártya szabadidő alszámla	2 080 E Ft

A 6 120 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből** (1. számú táblázat 33. sora):

- Saját üdülőhasználat	3 940 E Ft
- Önkéntes nyugdíjpénztár	741 E Ft
- Munkába járás úti költségterítés	607 E Ft
- Adóköteles telefondíj	197 E Ft
- Temetési segély	150 E Ft
- Egyéb személyi ráfordítások	485 E Ft

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma 36,2 fő, -1,7 fő a létszámváltozás előző évhez viszonyítva. 2020. év végén társaságunk állományi létszáma 38 fő.

2020. évben 12 177 E Ft Ft-os (5%-os) növekedés tapasztalható a Bérköltségben, fő oka: a tulajdonos 8%-os béremelést engedélyezett és az önkéntes nyugdíjpénztári munkáltatói hozzájárulások összegei beépítésre kerültek az alapbérekbe, de évközben munkavállalói kilépések is történtek, amely munkakörök nem, illetve csak később kerültek újra betöltésre.

A Személyi jellegű kifizetések 20 904 E Ft-tal (41%-kal) csökkentek főleg azért, mert az önkéntes nyugdíj-pénztári juttatás 2020-ban nem jelentkezett, az beépítésre került a dolgozói bérekbe. Emellett a céges rendezvények, tréningek is elmaradtak a covid-19 járvány megfékezésére hozott kormányzati korlátozó intézkedések miatt.

A Bérjárulékok soron a 10 239 E Ft-os (17%-os) a csökkenés bázishoz viszonyítva, mivel 2%-os csökkenés történt 2020. július 1-től a szociális hozzájárulási adó mértékében, valamint a veszélyhelyzetben hozott kormányrendelet szerint a szép kártya juttatások mentesültek a szociális hozzájárulási adó alól.

2.8 Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2019-2020. évi javadalmazását, juttatásaikat.

A vezérigazgatói bérkifizetés előző évhez viszonyítva 4 161 E Ft-tal (17%-kal) csökkent. Oka: A tulajdonos Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága döntésének megfelelően a 2020. I. félévi teljesítménybér előlegként szerepel könyveinkben.

Egyéb bérköltségként 255 E Ft szabadság megváltás került 2019. évben, ilyen jellegű tétel 2020-ban nem volt.

A 2020. január 01-től megválasztott felügyelő bizottsági tagoknak a díjazásuk is nőtt a tulajdonosi döntés szerint, emiatt 2019. évhez viszonyítva a tiszteletdíjakban 1 080 E Ft (30%) növekedés jelentkezett.

2.9 Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások

A beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díjat, valamint a könyvvizsgáló által az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított 2019-2020. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2020. évben és 2019. évben is az Éves beszámoló éves könyvvizsgálati díján felül nem jelentkezett egyéb könyvvizsgálói kiadás. A 630 E Ft (45%) 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: 9 246 902 E Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 8 408 476 E F t

A/I. Immateriális javak: 82 E Ft

2020. évben 28 E Ft szellemi termék növekedés történt. A Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi terv szerinti értékcsökkenési leírása 101 E Ft volt. Selejtezésre került 1 071 E Ft bruttó értékű 0 E Ft könyv szerinti értékű vagyoni értékű jog és szellemi termék.

Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 73 E Ft-tal csökkent az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 8 367 847 E Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 213 598 E Ft-tal csökkent 2019. évhez viszonyítva.

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2020. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

A 3. tábla 2-4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 27 445 E Ft-os „beszerzésének, növekedésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Széchenyi u. 31. irodaházba faincolok beszerzése és tűzjelző kzp csere	10 527 E Ft
- Piac u. 39-41. elektromos teljesítménynövelés	3 948 E Ft
- Csapó u. 2. elektromos kapacitás bővítése	3 350 E Ft
- Piac u. 77 sz. alatti irodaház beszerzések, felújítások	2 045 E Ft
- Iparkamara u. 2. sz alatt elektromos felújítás	1 481 E Ft
- Csapó u. 19. sz. alatti parkoló kialakítási munkálatok	1 952 E Ft
- Petőfi téri pavilon tervezés	983 E Ft
- Piac u. 20. sz. alatti elektromos tanulmányterv	562 E Ft
- Széchenyi u. 31. irodaházba felújítások, beszerzések	499 E Ft
- Petőfi tér 10. sz. alatti irodaházba konyhaszekrény	400 E Ft
- Marketing eszközök beszerzése	349 E Ft
- Irodai és egyéb eszközbeszerzések	1 055 E Ft

Tárgyi eszközök bruttó értékének csökkenéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Hiány, selejt	19 989 E Ft
- Értékesítés	490 E Ft
- Egyéb	1 066 E Ft

A befejezetlen beruházások értéke:

- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások	8 160 E Ft
- Gambrinus átjáró és köz felújítás	3 080 E Ft
- Csapó tömb bontási engedélyek és bontás	2 147 E Ft
- Víg mozi felújítás	1 113 E Ft
- Hunyadi u. 6. irodaépület felújítása	1 020 E Ft
- Petőfi téri pavilon tervezés	983 E Ft
- Piac u. 20. Régi Városháza elektromos tanulmányterve	562 E Ft
- Petőfi tér 10. irodák komfortszintjének növelése	316 E Ft
- Batthyany u. 26. villámvédelmi terv	280 E Ft
- Egyéb	528 E Ft
Összesen	18 189 E Ft

A társaság 2020. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2020. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2020. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásaira selejt, illetve hiány miatt az alábbi 92 E Ft értékű terven felüli értékcsökkenést számolt el:

- Az évközi selejtezés és évvégi leltározás során 19 895 E Ft bruttó értékű, 92 E Ft könyv szerinti értékű meghibásodott, használaton kívüli eszköz került selejtezésre, amelyet terven felüli értékcsökkenésként számolt el társaságunk.
- A leltározás során feltárt 94 E Ft bruttó értékű, 0 E Ft könyv szerinti értékű leltárhány jelentkezett.
- Immateriális javakra nem került elszámolásra terven felüli értékcsökkenés.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 40 547 E Ft

A befektetett pénzügyi eszközök 2019-2020. évi adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	2019. év E Ft	2020. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200	13 200	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	9 614	20 061	10 447	108,66%
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 500	1 500	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész-ű váll-ban	0	0	0	-
Egyéb tartós részesedés	1 100	1 100	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedésű váll-ban	0	0	0	-
Egyéb tartósan adott kölcsön	4 508	4 686	178	3,95%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	-
Összesen	29 922	40 547	10 625	35,51%

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 10 625 E Ft-tal (35,51 %-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást alapvetően az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 10 447 E Ft (108,66 %-os) növekedése 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: 20 061 E Ft*

Megnevezés (adatok E Ft-ban)	2019. év E Ft	2020. év E Ft	Változás E Ft
Cash-pool hosszú lejáratú belső követelés	9 614	10 061	447
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-nek tagi kölcsön	0	10 000	10 000
Összesen	9 614	20 061	10 447

– 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: 4 686 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: 833 910 E Ft

B/I. Készletek: 563 443 E Ft

- B/I/1. Anyagok: 305 E Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: -
- B/I/4. Késztermékek: 2 757 E Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 560 381 E Ft (értékesítésre szánt ingatlanok 560 366 E Ft összegben, idegen göngyöleg 15 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 2020. 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.		972	972
Medgyessy sétány 3.		1 785	1 785
Széchenyi u. 25.	40 040		40 040
Egyéb áruk	110		110
Összesen	560 366	2 757	563 243

2019. évhez viszonyítva 120 E Ft-tal (0,02%-kal) csökkent az eladásra szánt ingatlanállomány és a hozzájuk kapcsolódó tételek készletértéke, mivel egy kisértékű telek került eladásra 2020. évben (Nyíradony, Vörösmarty u. 64. szám alatti ingatlan) illetve ingatlanvásárlás nem történt.

B/II. Követelések: 236 769 E Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 184 706 E Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 576 788 E Ft-tal (75,7%-kal) csökkent, amely 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 32 175 E Ft-tal (15,5%-kal) kevesebb 2019. 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 követeléseit az 5a. számú táblában láthatóak.

B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: 18 691 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	13 665 E Ft
- Tagvállalattal szembeni szállítói követelés	304 E Ft
- Tagvállalattal szembeni csoportos Tao követelés	4 722 E Ft
Összesen	18 691 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: 31 186 E Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Folyamatos telj. áfa	14 478 E Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	3 706 E Ft
- Helyi iparüzési adó túlfizetés	3 328 E Ft
- Vásárolt követelés	1 916 E Ft
- Szállítói követelések	1 293 E Ft
- Adott előlegek	612 E Ft
- Egyéb	5 853 E Ft
Összesen	31 186 E Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2020. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2020. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	567 E Ft
- HVB Bank	19 233 E Ft
- OTP Eur deviza betétszámla	8 763 E Ft
- OTP Elszámolási betétszámla	3 691 E Ft
- OTP Kártyaszámla	1 000 E Ft
- OTP Lakásépítési számla	414 E Ft
- OTP Balatonlelle	30 E Ft
Összesen	33 698 E Ft

A pénzeszközök 33 698 E Ft összege 14 202 E Ft-tal több a 2019. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 4 516 E Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2019. év E Ft	2020. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
bérleti díj	7 730	2 065	-5 665	-73,29%
továbbterhelt szolgáltatások bevétele	91	0	-91	-100,00%
egyéb	1 974	1 956	-18	-0,91%
cash-pool kamat	2	12	10	500,00%
Összesen	9 797	4 033	-5 764	-58,83%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2019. év E Ft	2020. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
folyóirat, szakkönyv	98	0	-98	-100,00%
biztosítási díjak	336	96	-240	-71,43%
távhő	398	366	-32	-8,04%
egyéb	135	21	-114	-84,44%
Összesen	967	483	-484	-50,05%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2020. 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 26 003 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 16 888 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 25 473 E Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2020. évi nyitó 85 039 E Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2020. évi záró-állomány 68 681 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	16 995 E Ft	40 E Ft
Reptéri eszközök	2 900 E Ft	52 E Ft
összesen	19 895 E Ft	92 E Ft

– **Készletek selejtezésre:**

Megnevezés	Bruttó érték	Nettó érték
reprezentációs anyagok	8 E Ft	8 E Ft
összesen	8 E Ft	8 E Ft

– **Leltárhiány:**

A leltározás során feltárt 94 E Ft bruttó értékű, 0 E Ft könyv szerinti értékű leltárhiány jelentkezett. Ez 60 tételt jelent, amelyből 58 db a Kossuth. u. 8. sz. alatti helyiséghez kapcsolódik. A bérlő az eszközöket engedélyünk nélkül, elhasználódottságra hivatkozva a bérleményből elszállította.

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 | 130 000 E Ft |
| - 4) Keretbiztosítéki jelzálogjog | 180 000 E Ft |
| - 5) egyetemleges jelzálogjog | 1 500 000 E Ft |
| - <u>6) Ingatlan jelzálogjog</u> | 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 170.000 E Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 1 db ingatlanára.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-19-3800-1034-3
Kölcsön összege:	130 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2020.12.31.
Kedvezményezett:	Inter Tan-Ker Zrt.
Bankgarancia lejárat ideje:	2020.12.31

- 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 4 db ingatlanára.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-19-3800-1035-4
Kölcsön összege:	180 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2020.12.31.
Kedvezményezett:	OMV Kft.
Bankgarancia lejárat ideje:	2020.12.31

- 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 2020. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 9 246 902 E Ft

D. Saját tőke bemutatása, változásai

Megnevezés	2019. év E Ft	2020. 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	-733	-1 059	-326	44,47%
Lekötött tartalék	254 691	255 751	1 060	0,42%
Adózott eredmény	1 035 371	787 132	-248 239	-23,98%
Saját tőke	5 723 179	5 475 674	-247 505	-4,32%

A D/IV. Eredménytartalék: 326 E Ft-tal csökkent előző évhez viszonyítva:

2019. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	-733
2019. évi eredmény átvezetése (osztalékfizetés után)	734
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2020. évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-1 060
2020. december 31-i Eredménytartalék (záró)	-1 059

2020. december 31-i Eredménytartalék összetétele	-1 059
Korábbi évek működésből származó eredménytartaléka	781 491
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 2014-2020.évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-5 751

A D/V. Lekötött tartalék összege 1 060 E Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2019. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	254 691
Számviteli törvény 38.§ (3) g pontja alapján eredménytartalékból lekötött összeg a vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2020. évi értékcsökkenésének visszafizetésére fel nem használt értéke miatt	1 060
2020. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	255 751

2020. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	255 751
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000
Egyéb előírás (Számviteli törvény 38.§ (3) g) alapján képzett tartalék	5 751

A D./VII. Adózott eredmény 2020. évi összegéből a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kerül kifizetésre 2021. 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: 671 731 E Ft

A F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 444 858 E Ft-tal (39,8%-kal) csökkentek, amelynek fő oka a cash-pool kötelezettség állomány 346 076 E Ft-os javulása. Egyéb okok részletesen:

– A 103,2 M Ft cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 102 727 E Ft került a F./II./6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérleg sorba. Előző évhez viszonyítva 346 076 E Ft (77,1%) a csökkenés.

– A F./II./9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 351 358 E Ft, amely 2 563 E Ft-tal (0,7%-kal) több előző évhez viszonyítva alapvetően a lakások és a helyiségek óvadékai növekedése miatt.

– A F./III./3. Vevőktől kapott előleg soron 3 691 E Ft-os (78,2%) a csökkenés, amely a 2019. évi helyiség-bérlői felújítások bérleti díj betudása miatt jelentkezett: bérleti díj előleg számla került kiállításra, melynek pénzügyi kompenzációja következő hónapokban volt esedékes, ez rendeződött 2020. évben.

– A F./III./4. Szállítók állománya 807 E Ft-tal (0,9%-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva.

– A F./III./6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 142 E Ft-tal (0,8%-kal) nőtt. 2019. és 2020. évben is csak tagvállalati szállítói kötelezettség jelentkezett, cash-pool kötelezettség nem.

– A F./III./9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 98 603 E Ft-tal (46,8%-kal) csökkent 2019. évhez viszonyítva. A csökkenés oka: 2019. év végén nagyszámú 2019. decemberi reptéri eszközértékesítések után az adóhivatallal szembeni jelentős áfa fizetési kötelezettség jelentkezett, ilyen kiugró tétel 2020. év végén nem volt.

F/I. Hátrasorolt kötelezettség

Társaságunk F/I. Hátrasorolt kötelezettséggel nem rendelkezik.

F/II. Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Cash-pool tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	102 727 E Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	72 768 E Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	227 549 E Ft
- Vagyonkezelési szerződés miatti kötelezettségek	49 888 E Ft
- Jótéjesítési biztosíték	1 153 E Ft
Összesen	454 085 E Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Vevőktől kapott előlegek	1 029 E Ft
- Szállítók	87 222 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	17 033 E Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	51 250 E Ft
- 2020. dec. bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	40 877 E Ft
- Jövedelem elszámolási számla	13 689 E Ft
- Vevői túlfizetés	4 061 E Ft
- Dmjb Önkormányzattal szembeni kötelezettség	1 749 E Ft
- cash-pool kötelezettség	469 E Ft
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	267 E Ft
Összesen	217 646 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	17 033 E Ft
- Cash-pool kötelezettség	469 E Ft
Összesen	17 502 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 folyószámlahitel 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
- Készfizető kezességvállalás	10.000.000 E Ft
Összesen	16.700 000 E Ft

Mérlegen kívüli tételek:

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

2020. december 31-én 10 helyiség bérlőnek van fizetési bankgaranciája 34 246 E Ft összegben.

Mérlegen kívüli tételként tartjuk nyilván az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséhez kapcsolódó tételeket (vételár, egyösszegű illetve részletfizetés, befizetések, hátralékok nyilvántartása). 2020. évben 2 önkormányzati lakás eladása történt, ebből 1 részletfizetéssel; összesen 34 657 E Ft eladási áron. A bevétel az értékesítésért társaságunknak járó díj levonását követően az önkormányzatot illeti meg. 2020. december 31-én az értékesítéssel kapcsolatos záró kintlévőség-állomány: 321 441 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 adóalanyiság 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 2020. évi társasági adó kötelezettségei az alábbi táblázatban szerepelnek:

Adatok E Ft-ban

Csoporttagok	2020. évi társasági adókötelezettség
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	4 134
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	15 400
Debreceni Vízmű Zrt.	880
Cívis Ház Zrt.	19 532
DKV Zrt.	0
Aquaticum Debrecen Kft.	0
Médiacentrum Debrecen Kft.	0
DV Info Kft.	688
DV Parking Kft.	1 491
Debreceni Ipari Centrum Kft.	0
DEVIZÉP Kft.	701
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	22
CÍVISBUSZ Kft.	21
ÖSSZESEN	42 869

G. Passzív időbeli elhatárolások: 3 099 497 E Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2019. év E Ft	2020. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Előre kapott bérleti díjak elhatárolása	6 269	3 298	-2 971	-47,39%
Összesen	6 269	3 298	-2 971	-47,39%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2019. év E Ft	2020. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
cash-pool kamatok	143	467	324	226,57%
teljesítménybér és járuléka	7 835	1 750	-6 085	-77,66%
egyéb költségek	2 758	2 886	128	4,64%
Összesen	10 736	5 103	-5 633	-52,47%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2019. év E Ft	2020. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Debreceni Rendezvénycsarnok Beruházó Kft. Állományából a beolvadása után a Főnix Csarnok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000 E Ft-os összegének az éves értékcsökkenéssel arányos részének halasztott bevételként fel nem oldott része	2 435 887	2 363 935	-71 952	-2,95%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	30 838	30 007	-831	-2,69%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	58 574	56 949	-1 625	-2,77%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	489	468	-21	-4,29%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	184 194	179 757	-4 437	-2,41%
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	473 848	459 659	-14 189	-2,99%
Panelprogram támogatás (beolvadásos kiválással)	329	321	-8	-2,43%
Összesen	3 184 159	3 091 096	-93 063	-2,92%

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 (2020.12.31.) átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Valutapénztár		EUR		0	365,13	0	0
Valutapénztár		GBP		0	406,16	0	0
Valutapénztár		USD		0	297,36	0	0
Valutapénztár		RON		0	74,99	0	0
Bank (OTP)	24 000,00	EUR	365,37	8 768 880	365,13	8 763 120	-5 760
Vevő	76 660,90	EUR	330,52	25 337 961	365,13	27 991 194	2 653 234
Vevő	6 137,10	EUR	365,13	2 240 839	365,13	2 240 839	0
Vevő	1 657,02	EUR	359,27	595 318	365,13	605 028	9 710
Részesedések		RON		0	74,99	0	0
Összesen				36 942 998		39 600 181	2 657 184

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:	2 104 652 E Ft
–	Egyéb bevételek:	141 250 E Ft
–	Aktivált saját teljesítmények	3 940 E Ft
–	Anyagjellegű ráfordítások:	815 027 E Ft
–	Személyi jellegű ráfordítások:	353 977 E Ft
–	Értécsökkenési leírás:	242 809 E Ft
–	Egyéb ráfordítások:	198 139 E Ft
	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	639 890 E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnercsoport szerinti 2019-2020. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2019. év E Ft	2020. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Lakásbérbeadás árbevétele	669 453	669 988	535	0,08%
Nemlakás bérbeadás árbevétele*	1 450 383	1 319 905	-130 478	-9,00%
Ingatlanhasznosítás árbevétele	46 216	600	-45 616	-98,70%
DMJV Önkormányzattól realizált ár	95 297	89 568	-5 729	-6,01%
Egyéb árbevétel	21 891	24 591	2 700	12,33%
Összesen	2 283 240	2 104 652	-178 588	-7,82%

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

A lakásbérbeadás árbevétele nem változott előző évhez viszonyítva.

A helyiség-bérbeadási árbevételek jelentős elmaradását alapvetően a Covid-19 járvány hatásai okozták. A pandémia első és második hulláma miatti kormányzati korlátozó intézkedések jelentősen érintették a Cívis Ház Zrt. üzletbérelőit, ezért társaságunk kidolgozta az 50-90%-os mértékű pandémia I. - II. kedvezmény-rendszert bérelői részére. A kedvezmények nyújtása hozzájárult a bérelői kör megtartásához, elkerülve a tömeges üzletvisszaadásokat, ezzel együtt árbevétel csökkenés jelentkezett.

2019. évben három összegű ingatlaneladás történt, 2020. évben viszont egy kisösszegű vidéki ingatan került értékesítésre.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 3 940 E Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

–	2020. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk állományváltozás kivezetése	- E Ft
	Összesen	- E Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

-	2020. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk önköltségének átvezetése	- E Ft
-	<u>Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)</u>	<u>3 940 E Ft</u>
	Összesen	3 940 E Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnerscsoport és jogcím szerinti 2019-2020. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2020. évi 141 250 E Ft összegű Egyéb bevételből az amortizációval arányosan elszámolt (átvállalt, elengedett kötelezettség, fejlesztési támogatás, ingyenes eszközátvétel) Egyéb bevétel összege: 93 095 E Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2019-2020. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2019-2020. 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 2020. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2019-2020. 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	2019. év E Ft	2020. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	202 500	158 000	-44 500	-21,98%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	2 168	2 994	826	38,10%
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek nem kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpirok, kölsönök) származó bevételek, árfolyamnyereségek (Tartós Cash-pool kamat kivételével)	0	0	0	-
Befektetett pénzügyi eszközökből tartósan adott kölsön után kapott (járó) Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	1	0	-1	-100,00%
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	73	391	318	435,62%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-től	0	0	0	-
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	0	14	14	-
Egyéb kamat OTP Nyrt.-től	0	0	0	0,00%
Kamat más pénzintézettől	0	0	0	-
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	0	0	0	-
Árfolyamnyereség átváltáskori	300	846	546	182,00%
Árfolyamnyereség év végi értékelés	563	2 653	2 090	371,23%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	6 374	4 672	-1 702	-26,70%
Összesen	211 979	169 570	-42 409	-20,01%

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2019. év E Ft	2020. 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	641	1 784	1 143	178,32%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	82	55	-27	-32,93%
Cash-pool deviza kamat OTP Nyrt.-nek	0	0	0	-
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozásnak	199	0	-199	-100,00%
Egyéb kamat OTP Nyrt.-nek	0	0	0	-
Kamat más pénzügyi intézetnek	0	0	0	-
Kamat nem kapcsolt vállalkozásnak	0	0	0	-
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	-
Árfolyamvesztés átváltáskori	109	0	-109	-100,00%
Árfolyamvesztés év végi értékelés	0	6	6	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 123	951	-172	-15,32%
Összesen	2 154	2 796	642	29,81%

Pénzügyi műveletek 2020. évi eredménye: 166 774 E Ft

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2020. 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.

2019. évi összes bevétel x 20%: 3 435 313 E Ft x 20% = 687 063 E Ft
 2019. évi összes költség és ráfordítás x 20%: 2 375 505 E Ft x 20% = 475 101 E Ft

2020. 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.

2020. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

3.2.5 Támogatások

A társaság 2019-2020. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2019. és 2020. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

2020. évben nem volt felhasználható negatív társasági adóalap.

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2020. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok

A 2020. évi adózott eredményből a társaságnak a tulajdonos Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 31/2021. (02.05.) számú Igazgatósági határozatával elfogadott 2021. évi üzleti terve szerint javaslat a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kifizetése 2021. május 31-ig.

3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek

Társaságunk 2020. 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 81 138 E Ft összegben.

Kapcsolt felekhez kapcsolódó piaci ár alatti tételek bemutatása

-	Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás	81 138 E Ft
	Összesen	81 138 E Ft

Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás: 81 138 E Ft

A piaci ár alatti és 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.

2020. év

Kapcsolt ügyfelekkel	alap* (E Ft)	áfa (E Ft)	összesen (E Ft)
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját nem téríti meg)	20 005	5 402	25 407
Térítés nélküli szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	55 731	-	55 731
Összesen	75 736	5 402	81 138

*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 Gyermekejóléti Központja
(fizetett nettó bérleti díj: 90 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 14 202 E Ft-tal nőtt.

A likvid eszközeink össz-állománya év végén -59 437 E Ft volt, amely a mérleg négy különböző sorában került elszámolásra a számviteli politikánknak megfelelően: az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (10 061 E Ft), a B/IV. Pénzeszközök között (33 698 E Ft), a F./II/6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (102 727 E Ft) és a F./III/6. Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (469 E Ft) mérleg sorokon. Előző évhez viszonyítva likvid állományunk 360 256 E Ft-tal javult.

A cash flow-kimutatás egyes soraiban szereplő korrekciók részletezése:

- Az 1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben:

Megnevezés/ E Ft	2020. év
Kapott (járó) osztalék és részesedés	-160 994
Fejlesztési céllal véglegesen átadott pénzeszköz az eredmény terhére	15 433
összes korrekció	-145 561

- A 3. Elszámolt értékvesztés és visszairás sor tartalma:

Megnevezés/ E Ft	2020. év
Immateriális javak és tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése	92
Értékvesztések, forgóeszközök	8
Értékvesztés, vevőkövetelés	26 003
Értékvesztés visszairása, vevőkövetelések	-16 888
összesen	9 215

- A 9. Vevőkövetelések változása sorban lévő korrekciók:

Megnevezés /E Ft	2020. év
Vevőkövetelés állományváltozása Mérleg szerint	558 120
Értékvesztés, vevőkövetelések	-26 003
Értékvesztés visszairása, vevőkövetelések	16 888
összes korrekció	-9 115
Vevőkövetelés változása Cash-Flow kimutatásban	549 005

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

Megnevezés/ E Ft	2020. év
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) állományváltozása Mérleg szerint	21 286
Fizetett adó korrekció (túlfizetés miatt)	24 254
Fizetendő adó korrekció	-
Értékvesztés, forgóeszközök	-8
összes korrekció	24 246
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása Cash-Flow kimutatás szerint	45 532

- A 14. Befektetett eszközök beszerzése sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2020. év
Befektetett eszközök (tárgyi eszköz, immateriális javak) beszerzése állományváltozása Mérleg szerint	213 671
2020. évi elszámolt értékcsökkenés	-242 809
Befektetett eszköz értékesítésének könyv szerinti értéke	-417
összes korrekció	-243 318
Befektetett eszközök beszerzése változása Cash-Flow kimutatás szerint	-29 647

- A 17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2020. év
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban állományváltozás	-10 447
Egyéb tartósan adott kölcsön állományváltozás	-178
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek változás Cash-Flow kimutatás szerint	-10 625

- A 19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2020. év
Saját tőke állományváltozás Mérleg szerint	-227 973
2020. évi adózott eredmény	-806 664
Fizetett osztalék	1 034 637
összes korrekció	227 973
Saját tőke állományváltozás Cash-Flow kimutatás szerint	0

5 Mutatók

A 2019. évi és a 2020. 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) DMJBV Önkormányzatától 1994. február 1-től vagyonkezelésbe kapott önkormányzati ingatlanállományt társaságunk a 0 (nullás) számlaosztályban tartja nyilván. Ezen önkormányzati ingatlanok nyilvántartása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Telek	Lakás	Nemlakás	Egyéb építmény	Eszközök	Összesen
Bruttó érték nyitó	5 409 728	3 559 212	1 000 708	35 887	356	10 005 891
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-3 090	3 090			0
Növekedés		20 811			175	20 986
Csökkenés	51 910	10 607		494		63 011
Záró bruttó érték	5 357 818	3 566 326	1 003 798	35 393	531	9 963 866
Nyitó értékcsökkenés	0	1 594 614	368 914	16 537	134	1 980 199
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-3 037	3 037			0
2020.évi écs		68 048	18 756	1 032	58	87 894
2020.évi kivezetett écs		6 439		259		6 698
Záró értékcsökkenés	0	1 653 186	390 707	17 310	192	2 061 395
Nettó érték (2020. december 31.)	5 357 818	1 913 140	613 091	18 083	339	7 902 471

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 2020. évi beszámolóban:

Megnevezés/Adatok E Ft-ban	Költség, ráfordítás	Bevétel
Árbevétel		50 098
Egyéb bevételek		101
Egyéb ráfordítások	37	
Anyagköltség	966	
Igénybevett szolgáltatások költségei <i>ebből: 2020. évi vagyonkezelői díj: 29.716 E Ft*</i>	31 958	
Egyéb szolgáltatások költségei	41	
Értékcsökkenés	1 060	
Összesen	34 062	50 199
Tevékenység eredménye:	16 137	

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

2020. évben nem történt olyan beruházás, felújítás, amelyek külön megállapodás alapján a 2017-2020. évi vagyonkezelői díjjal szemben kompenzálásra kerültek volna.

	E Ft
Ingatlanok záró nettó értéke (mérlegtétel)	44 137
Piac u. 20. elektromos átalakítás terve (befejezetlen beruházás - mérlegtétel)	562
2014-2020.évi visszapótlási kötelezettségre az eredménytartalékkal szemben képzett lekötött tartalék (mérlegtétel)	5 751

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/Adatok E Ft-ban	Költség, ráfordítás	Bevétel
Eszközök értékcsökkenése	25 093	
Halasztott bevétel elhatárolás feloldása écs arányában		14 190
Eszközértékesítések bevétele	0	1 200
Bérleti díj bevétel (utaslétszám alapján)		2 241
Elszámolt értékvesztés	10 972	
Értékvesztés visszairás		6 771
Devizás tételekhez kapcsolódó árfolyamnyereség		3 499
Devizás tételekhez kapcsolódó árfolyamvesztés	6	
Összesen	36 071	27 901
számviteli veszteség	-8 170	

Az alábbi táblázat a Mérlegben szereplő, repülőtérrel kapcsolatos 2020. 12. 31-i mérlegtételeket szemlélteti:

Megnevezés	E Ft	
	Eszköz	Forrás
Repülőtéri eszközök nyilvántartási értéke	795 530	
Debrecen International Airport Kft.-vel kapcsolatos hátralék nyilvántartási értéke (54 037 E Ft bruttó követelés – 20 595 E Ft értékvesztés), ebből lejárt hátralék: 30.597 E Ft	33 442	
Halasztott bevételként elhatárolt támogatások, fellelt eszközérték		459 658
Összesen	828 972	459 658

Debrecen, 2021. április 19.



Erdei Edit
vezérigazgató

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

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái

2020

Tartalom

<u>1 Személyi ráfordítás</u>
<u>1a Személyi jellegű egyéb kifizetések</u>
<u>2 Tisztségviselők</u>
<u>2a Könyvvizsgáló díjai</u>
<u>3 Eszköz tükőr</u>
<u>3a Eszköz Környezetvéd</u>
<u>4 Értékcsökkenések</u>
<u>4a ECS 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
2019-2020. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2019. év	2020. év	Eltérés	
10. Bérköltség	261 045	273 222	12 177	5%
Bér	255 216	264 023	8 807	3%
Teljes munkaidős összesen	247 771	255 193	7 422	3%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	247 771	255 193	7 422	3%
vezető	91 551	82 605	-8 946	-10%
ügyintéző, előadó, egyéb	156 220	172 588	16 368	10%
Nem teljes munkaidős összesen	7 445	8 830	1 385	19%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	7 445	8 830	1 385	19%
nyugdíjas	7 226	8 611	1 385	19%
részmunkaidős	219	219	0	0%
Megbízási díjak	1 974	4 131	2 157	109%
Tiszteletdíjak	3 600	4 680	1 080	30%
Egyéb bérköltség	255	389	134	53%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	50 744	29 840	-20 904	-41%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	1 497	1 997	500	33%
Biztosítások	730	741	11	1%
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Napidíjak	0	0	0	-
Cafeteria	18 849	17 365	-1 484	-8%
Reprezentációs költség	1 124	708	-416	-37%
Munkáltatót terhelő SZJA	3 611	2 909	-702	-19%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	24 933	6 120	-18 813	-75%
12. Bérjárulékok	61 154	50 915	-10 239	-17%
Szociális hozzájárulási adó	54 501	44 313	-10 188	-19%
Egyszerűsített közteher	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	4 105	3 994	-111	-3%
Rehabilitációs hozzájárulás	2 548	2 608	60	2%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	372 943	353 977	-18 966	-5%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	35,7	34,1	-1,6	-4%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
technikus, szakmunkás	0,0	0,0	0,0	-
egyéb	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	35,7	34,1	-1,6	-4%
vezető	6,8	6,5	-0,3	-5%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	28,8	27,6	-1,3	-4%
Nem teljes munkaidős összesen	2,3	2,2	-0,1	-4%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	2,3	2,2	-0,1	-4%
Létszám összesen	37,9	36,2	-1,7	-4%

**Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban
2019-2020. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2019. év	2020. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	37 348	21 600	-15 748	-42%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	35 752	20 715	-15 037	-42%
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>technikus, szakmunkás</i>			0	-
<i>egyéb</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	35 752	20 715	-15 037	-42%
<i>vezető</i>	10 637	5 195	-5 442	-51%
<i>ügymintező, előadó, egyéb</i>	25 115	15 520	-9 595	-38%
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	1 596	885	-711	-45%
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>nyugdíjas</i>			0	-
<i>részmunkaidős</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	1 596	885	-711	-45%
<i>nyugdíjas</i>	1 438	885	-553	-38%
<i>részmunkaidős</i>	158	0	-158	-100%
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	13 396	8 240	-5 156	-38%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	50 744	29 840	-20 904	-41%

Vezető tisztségviselők javadalmazása
2019-2020. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2019. év	2020. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	23 871	19 710	-4 161	-17%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség	255		-255	-100%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 469	2 180	-289	-12%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	3 600	4 680	1 080	30%
Személyi jellegű egyéb kifizetések			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Korábbi Vezérigazgató/Ügyvezető utáni nyugdíjfizetési kötelezettség			0	-

**Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző
könyvvizsgáló szolgáltatásai
2019-2020. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2019. év	2020. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	1 410	2 040	630	45%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	1 410	2 040	630	45%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

**Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2020. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átservezés aktívált értéke	Kisérleti fejlesztés aktívált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Nyitó bruttó érték	20 178		17 651	16 127			53 956	11 829 446	4 518	378 004		15 820	180	12 227 968
2.	Tárgyévi beszerzés				28			28	21 806		5 639		29 815		57 260
3.	Átsorolás miatti növekedés							0	0						0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0	0						0
5.	Tárgyévi értékesítés							0	397		93				490
6.	Tárgyévi selejtezés			541	530			1 071	1 738		17 179				18 917
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0	0						0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0	17				27 446	180	27 643
9.	Záró bruttó érték	20 178	0	17 110	15 625	0	0	52 913	11 849 100	4 518	366 371	0	18 189	0	12 238 178
10.	Nyitó értékcsokkenés	20 178		17 544	16 079			53 801	3 294 999	4 518	347 006		0	0	3 646 523
11.	Átsorolás miatti növekedés							0	0						0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0	0						0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsokkenés			25	76			101	230 884		11 824				242 708
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsokkenés							0	52		40				92
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés			541	530			1 071	1 687		17 213				18 900
16.	Tárgyévi visszatart terven felüli értékcsokkenés							0	0						0
17.	Értékcsokkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0	52		40				92
18.	Záró halmozott értékcsokkenés	20 178	0	17 028	15 625	0	0	52 831	3 524 196	4 518	341 617	0	0	0	3 870 331
19.	Záró nettó érték	0	0	82	0	0	0	82	8 324 904	0	24 754	0	18 189	0	8 367 847

Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2020. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktivált értéke	Kisérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégenték	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.	Tárgyvi beszerzés							0							0
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyvi növekedés							0							0
5.	Tárgyvi értékesítés							0							0
6.	Tárgyvi selejtezés							0							0
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyvi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0							0
9.	Záró bruttó érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Nyitó értécsökkenés							0							0
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyvi terv szerinti értécsökkenés							0							0
14.	Tárgyvi terven felüli értécsökkenés							0							0
15.	Tárgyvi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés							0							0
16.	Tárgyvi visszairt terven felüli értécsökkenés							0							0
17.	Értécsökkenés egyéb tárgyvi csökkenései							0							0
18.	Záró halmozott értécsökkenés	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
2020. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris			25	48			73	230 884		9 724				240 608
2.	Egyösszegű				28			28			2 100				2 100
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen	0	0	25	76	0	0	101	230 884	0	11 824	0	0	0	242 708
7.	Terven felüli értécsökkenés							0	52		40				92
8.	Visszaírt terven felüli értécsökkenés							0							0
9.	Értécsökkenés összesen	0	0	25	76	0	0	101	230 936	0	11 864	0	0	0	242 800

Környezetvédelmi eszközök értécsökkenései
2020. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégenték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsoldó 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
2019-2020. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2019. év				2020. év				2020 - 2019. Eltérés				Eltérés / Bázis	
	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	értékvesztés	könyv szerint
ÖSSZES KÖVETELÉS	868 275	85 039	783 236	269 238	68 681	200 557	-599 037	-16 358	-582 679	-68,99%	-19,24%	-74,39%		
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	248 201	68 645	179 556	199 350	48 086	151 264	-48 851	-20 559	-28 292	-19,68%	-29,95%	-15,76%		
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	620 074	16 394	603 680	69 888	20 595	49 293	-550 186	4 201	-554 387	-88,73%	25,63%	-91,83%		
Lejárt követelések	207 975	85 039	122 936	175 800	68 681	107 119	-32 175	-16 358	-15 817	-15,47%	-19,24%	-12,87%		
Lakosság	89 125	53 350	35 775	78 201	42 305	35 896	-10 924	-11 045	121	-12,26%	-20,70%	0,34%		
91 nap alatt	21 727	0	21 727	22 968	0	22 968	1 241	0	1 241	5,71%	-	5,71%		
91-180 nap	3 980	211	3 769	4 134	280	4 134	434	69	365	10,90%	32,70%	9,68%		
181 nap - 360 nap	7 550	2 853	4 697	7 468	3 052	4 416	-82	199	-281	-1,09%	6,98%	-5,98%		
361 nap - 720 nap	11 742	9 378	2 364	9 684	8 082	1 602	-2 058	-1 296	-762	-17,53%	-13,82%	-32,23%		
720 napon túl	44 126	40 908	3 218	33 667	30 891	2 776	-10 459	-10 017	-442	-23,70%	-24,49%	-13,74%		
DMJV és intézményei	104	0	104	0	0	0	-104	0	-104	-100,00%	-	-100,00%		
91 nap alatt	104	0	104	0	0	0	-104	0	-104	-100,00%	-	-100,00%		
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
Vállalatsoporton belül	75 655	16 394	59 261	51 192	20 595	30 597	-24 463	4 201	-28 664	-32,33%	25,63%	-48,37%		
91 nap alatt	4 851	0	4 851	1 524	0	1 524	-3 327	0	-3 327	-68,58%	-	-68,58%		
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
181 nap - 360 nap	39 095	0	39 095	14 074	6 970	7 104	-25 021	6 970	-31 991	-64,00%	-	-81,83%		
361 nap - 720 nap	25 740	10 425	15 315	11 481	7 959	3 522	-14 259	-2 466	-11 793	-55,40%	-23,65%	-77,00%		
720 napon túl	5 969	5 969	0	24 113	5 666	18 447	18 144	-303	18 447	303,97%	-5,08%	-		
Egyéb	43 091	15 295	27 796	46 407	5 781	40 626	3 316	-9 514	12 830	7,70%	-62,20%	46,16%		
91 nap alatt	22 695	0	22 695	26 165	337	25 828	3 470	337	3 133	15,29%	-	13,80%		
91-180 nap	3 698	94	3 604	5 285	2 732	2 553	1 587	2 638	-1 051	42,92%	2806,38%	-29,16%		
181 nap - 360 nap	1 216	198	1 018	11 232	2 347	8 885	10 016	2 149	7 867	823,68%	1085,35%	772,79%		
361 nap - 720 nap	1 102	667	435	3 295	365	2 930	2 193	-302	2 495	199,00%	-45,28%	573,56%		
720 napon túl	14 380	14 336	44	430	0	430	-13 950	-14 336	386	-97,01%	-100,00%	877,27%		
Le nem járt követelések	660 300	0	660 300	93 438	0	93 438	-566 862	0	-566 862	-85,85%	-	-85,85%		
Le nem járt követelésekből biztos befolyás	660 300	0	660 300	93 438	0	93 438	-566 862	0	-566 862	-85,85%	-	-85,85%		
Lakosság	903	0	903	1 355	0	1 355	452	0	452	50,06%	-	50,06%		
DMJV és intézményei	12 630	0	12 630	9 442	0	9 442	-3 188	0	-3 188	-25,24%	-	-25,24%		
Vállalatsoporton belül	544 419	0	544 419	18 696	0	18 696	-525 723	0	-525 723	-96,57%	-	-96,57%		
Egyéb	102 348	0	102 348	63 945	0	63 945	-38 403	0	-38 403	-37,52%	-	-37,52%		
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
Bizonytalan követelések összesen	207 975	85 039	122 936	175 800	68 681	107 119	-32 175	-16 358	-15 817	-15,47%	-19,24%	-12,87%		
Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	31 978	27 974	4 004	27 819	25 473	2 346	-4 159	-2 501	-1 658	-13,01%	-8,94%	-41,41%		
Lakosság	24 932	23 378	1 554	11 850	10 821	1 029	-13 082	-12 557	-525	-52,47%	-53,71%	-33,78%		
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
Vállalatsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-		
Egyéb	7 046	4 596	2 450	15 969	14 652	1 317	8 923	10 056	-1 133	126,64%	218,80%	-46,24%		
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
2020. év

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott h kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	10 061	18 551	28 612	0	102 727	14 895	117 622
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.				0			1 830	1 830
Debreceeni Vízmű Zrt.			3 646	3 646			2 090	2 090
Civis Ház Zrt.				0				0
DKV Debreceeni Közlekedési Zrt.				0				0
Aquaticum Debreceen Kft.			181	181			623	623
Médiacentrum Debreceen Kft.			320	320				0
DV Info Kft.			668	668			4 143	4 143
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			8 402	8 402				0
Debreceen Ipari Centrum Kft.				0				0
Forest Offices Debreceen Kft.				0				0
Debreceeni Vagyongépző Zrt.			5 334	5 334			5 740	5 740
Cash-pool rendszeren belül		10 061		10 061		102 727	469	103 196
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	10 000	140	10 140	0	0	2 607	2 607
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "végelszámolás alatt"		10 000	140	10 140				0
Civisvíz Kft. "v. a."				0				0
Civis Takarító Kft.				0			2 607	2 607
DEVIZÉP Kft.				0				0
CIVISBUSZ Kft.				0				0
Kapcsolt vállalkozással szemben összesen	0	20 061	18 691	38 752	0	102 727	17 502	120 229
Debreceeni Társasházkezelő Kft.				0				0
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	0	0	0	0	0	0
EDC Debreceen 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
2020. év**

Adatok: e Ft

Mérleg tétel		Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszairás	Záró
Befektetett pénzügyi eszközök		0	0	0	0	0
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban						0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban						0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés						0
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban						0
Egyéb tartós részesedés						0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban						0
Egyéb tartósan adott kölcsön						0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír						0
Készletek		0	0	0	0	0
Anyagok						0
Befejezetlen termelés és félkész termékek						0
Növendék-, hízó- és egyéb állatok						0
Késztermékek						0
Áruk						0
Készletekre adott előlegek						0
Követelések		85 039	26 003	25 473	16 888	68 681
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		85 039	26 003	25 473	16 888	68 681
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		85 039	26 003	25 473	16 888	68 681

Árbevételek
2019-2020. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2019. év	2020. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 283 240	2 104 652	-178 588	-8%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Vállalatszoporton kívül realizált árbevétel	1 924 116	1 876 868	-47 248	-2%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	207 529	120 517	-87 012	-42%
Vállalatszoporton belül realizált árbevétel	151 595	107 268	-44 327	-29%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	111 830	101 409	-10 421	-9%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	16 652	17 175	523	3%
Debreceni Vízmű Zrt.	13 259	11 501	-1 758	-13%
Civis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	1 803	1 759	-44	-2%
Médiacentrum Debrecen Kft.	2 663	3 119	456	17%
DV Info Kft.	9 426	9 788	362	4%
DV Parking Kft.	48 033	35 264	-12 769	-27%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	80	248	168	210%
Forest Offices Debrecen Kft.	0	1	1	-
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	19 914	22 555	2 641	13%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	39 765	5 858	-33 907	-85%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "végelszámolás alatt"	439	446	7	2%
DEVIZEP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Civisvíz Kft. "v. a."	0	0	0	-
Civis Takarító Kft.	576	592	16	3%
Debreceni Társasházkezelő Kft.	2 488	2 580	92	4%
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	36 262	2 241	-34 021	-94%
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-
<i>ebből S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.-től</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2 283 240	2 104 652	-178 588	-8%

Egyéb bevételek
2019-2020. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2019. év	2020. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	936 463	141 250	-795 213	-85%
Visszaírt értékvesztés	12 830	16 888	4 058	32%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	12 830	16 888	4 058	32%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	2 651	1 708	-943	-36%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	4 358	4 536	178	4%
Leírt követelésekre befolyt összegek	4 614	4 942	328	7%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	694 700	12 535	-682 165	-98%
Céltartalék felszabadítása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott önkormányzati támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott vállaltcsoporton belüli tám	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott egyéb támogatások	0	0	0	-
Más	6 865	7 546	681	10%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	71 977	71 983	6	0%
Fejlesztési támogatások bevétele	137 576	20 259	-117 317	-85%
Ingyenes eszközátvételek	892	852	-40	-4%
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos	73 526	5 636	-67 890	-92%
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	505 667	10 989	-494 678	-98%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	79 564	9 789	-69 775	-88%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-
Civis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	0	0	0	-
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	0	0	-
DV Info Kft.	1	0	-1	-100%
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	0	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	79 563	9 789	-69 774	-88%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	426 103	1 200	-424 903	-100%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "végelszámolás alatt"	0	0	0	-
DEVÍZEP Kft.	0	0	0	-
CIVISBUSZ Kft.	0	0	0	-
Civisvíz Kft. "v. a."	0	0	0	-
Civis Takarító Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Kápolna Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	426 103	1 200	-424 903	-100%

Támogatások az eredménykimutatásban
2019-2020. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2019. év					2020. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
	Debreceni rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvasása után a Főnix Csarnok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értékesítéssel arányos részének halasztott bevételként feloldott része			71 977			71 977			71 952			71 952
1	DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg feloldott része	1 625					1 625	1 625					1 625
2				4 437			4 437			4 437			4 437
3	Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása												
4	Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvasásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	58 095	59 218	400			117 713	4 003	9 786	400			14 189
5	Panelprogram támogatás (kiválasztott beolvasással)			8			8			8			8
6	A Debreceni Repülőtérén a madárutakozás kockázatának hatékony és biztonságos csökkentését célzó eszközök beszerzése, 12 db szünetmentes tápegység beszerzése	13 794					13 794						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		73 514	59 218	76 822	0	0	209 554	5 628	9 786	76 797	0	0	92 211

Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2019-2020. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2019. év					2020. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1							0						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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Anyagjellegű ráfordítások
2019-2020. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2019. év	2020. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	60 521	46 162	-14 359	-24%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 646	1 332	-314	-19%
Üzemanyag felhasználás	3 737	1 826	-1 911	-51%
Energiaköltségek	35 207	34 524	-683	-2%
Munkaruha, védőruha	391	1 340	949	243%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	2 115	1 951	-164	-8%
Számítástechnikai kellékanyag	60	168	108	180%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	17 365	5 021	-12 344	-71%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	744 460	737 374	-7 086	-1%
Fuvarköltségek	2 955	609	-2 346	-79%
Utazás, kiküldetés költségei	6 135	4 922	-1 213	-20%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	6 130	4 922	-1 208	-20%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	5	0	-5	-100%
Karbantartás, javítás költségei	95 777	125 769	29 992	31%
Gépjármű javítás, karbantartás	1 037	1 722	685	66%
Informatikai javítás, karbantartás	123	35	-88	-71%
Egyéb karbantartás, javítás	94 617	124 012	29 395	31%
Posta költségek	18 021	16 259	-1 762	-10%
Távközlés költségei	2 698	2 411	-287	-11%
Vezetékes telefon	499	482	-17	-3%
Mobil telefon	508	433	-75	-15%
Egyéb távközlési költség	1 691	1 495	-196	-12%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	286 010	289 780	3 770	1%
Közös ktg.	244 982	248 042	3 060	1%
Költöztetés	419	0	-419	-100%
Távfűtés	40 533	41 567	1 034	3%
Egyéb	76	171	95	125%
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	47 710	9 072	-38 638	-81%
Ingatlanok bérleti díja	0	0	0	-
Járművek bérleti díja	30 205	7 408	-22 797	-75%
Egyéb bérleti díjak	17 505	1 664	-15 841	-90%
Könyvviteli szolgáltatás díja	605	650	45	8%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	1 410	2 040	630	45%
Ügyvédi díjak	25 333	22 750	-2 583	-10%
Közjegyzői díjak	4 592	9 301	4 709	103%
Vagyonvédelem	18 233	18 229	-4	0%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	54 720	55 813	1 093	2%
Minőségvizsgálati díjak	0	0	0	-
Egyéb szakértői díjak	14 564	13 567	-997	-7%
Hírdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	33 550	35 124	1 574	5%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	12	0	-12	-100%
Oktatás, továbbképzés	4 337	184	-4 153	-96%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	127 798	130 894	3 096	2%
Bérleti jog ellenérték	0	0	0	-
DV Zrt.	32 700	35 316	2 616	8%
Informatika	51 807	53 912	2 105	4%
Kamara díjak, Egyéb	43 291	41 666	-1 625	-4%
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	17 956	15 222	-2 734	-15%
Bankköltségek	7 345	6 923	-422	-6%
Hatósági díjak, illetékek	5 252	3 211	-2 041	-39%
Biztosítási díjak	4 458	4 612	154	3%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	901	476	-425	-47%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	46 347	11 470	-34 877	-75%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	6 501	4 799	-1 702	-26%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	875 785	815 027	-60 758	-7%

Egyéb ráfordítások
2019-2020. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2019. év	2020. év	Eltérés	
Értékesítés, terven felüli ÉCS	105 639	26 095	-79 544	-75%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	85 576	92	-85 484	-100%
<i>Követelések értékesítése</i>	20 063	26 003	5 940	30%
<i>Készletek értékesítése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékesítése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	634	1 682	1 048	165%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	22	25	3	14%
Leírt behajthatatlan követelések	3 933	2 346	-1 587	-40%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	0	0	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	511 743	417	-511 326	-100%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	1 372	8	-1 364	-99%
Céltartalék képzés	0	0	0	-
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	7 339	5 686	-1 653	-23%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	103 849	101 338	-2 511	-2%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	35 256	25 793	-9 463	-27%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköztátadások	70	0	-70	-100%
TAO támogatás	34 160	16 475	-17 685	-52%
Társadalmi szervezetek támogatása	0	0	0	-
Fejlesztési támogatás ráfordítása	10 130	11 044	914	9%
Ingyenes eszközátadások	7 219	7 230	11	0%
VII. Egyéb ráfordítások	821 366	198 139	-623 227	-76%

Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2019-2020. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2019. év	2020. év
Adózás előtti eredmény (±)	1 057 654	806 664
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		
Terven felül értéksökkenés adóévben visszairt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értéksökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	887 795	221 988
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszairt értékvesztése		
Fejlesztési tartalék összege után, legfeljebb az adózás előtti eredmény és legfeljebb 10 Mrd Ft		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	204 668	160 994
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezm. átalakulás esetén		
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levezsgázott szakképző iskolai tanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Munkásszállás, munkavállalói bérutak létesítésére, fenntartására fordított összeg, legfeljebb az adózás előtti nyereség összegéig		
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 visszairt értékvesztés, behajlh. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel	40 804	42 361
Tulajdoni részesedésre visszairt 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 tárgyévből 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		
Jogelődneél az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódneél az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím	1 995	2 300
Adóalapot csökkentő tételek összesen	1 135 262	427 643
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felül értéksökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	899 887	243 335
Nem a vállalkozási, bevételsterző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	29 956	20 402
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	20 063	26 003
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		
Nettó finanszírozási költség adótörvényben elismert mértékét meghaladó része		
Termőföldről átminősített ingatlan tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm. különbség 2X-ese		
Termőföldről átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társ.ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf.veszteség		
Ellenőrzés miatt tárgyévből 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	81 105	81 138
Jogelődneél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódneél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	1 031 011	370 878
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	953 403	749 899
Társasági adó (2019. évtől csoportos társasági adó tagvállalatra eső része)	22 283	19 532
Adókedvezmények		
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	22 283	19 532
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Energiaszolgáltatók különadója		
Előző évek ellenőrzése miatt társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	1 035 371	787 132

Cash-flow kimutatás
2019-2020. év

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2019. év	2020. év
	I. MŰKÖDÉSI CASH-FLOW (1-13. sorok)	599 887	239 891
1a.	+ Adózás előtti eredmény és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	1 057 725	806 664
	<i>Ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>		
1b.	+ Korrekciók az adózás előtti eredményben	-172 668	-145 561
1	+ Korrigált adózás előtti eredmény (1a.+1b)	885 057	661 103
2	+ Elszámolt amortizáció	305 411	242 809
3	+ Elszámolt értékvesztés és visszairás	98 114	9 215
4	+ Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5	+ Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-182 957	-12 118
6	+ Szállítói kötelezettség változása	-15 919	807
7	+ Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	95 826	-102 152
8	+ Passzív időbeli elhatárolások változása	-217 532	-101 667
9	+ Vevőkövetelés változása	287 249	549 005
10	+ Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	19 591	45 532
11	+ Aktív időbeli elhatárolások változása	4 584	6 248
12	- Fizetett adó (nyereség után)	-27 950	-24 254
13	- Fizetett osztalék, részesedés	-651 587	-1 034 637
	II. BEFEKTETÉSI CASH-FLOW (14-18. sorok)	216 323	133 257
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-187 800	-29 647
15	+ Befektetett eszközök eladása	184 775	12 535
16	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	14 680	0
17	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	-10 625
18	+ Kapott osztalék, részesedés	204 668	160 994
	III. FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW (19-26. sorok)	-800 410	-358 946
19	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	0	0
20	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
21	+ Hitel és kölcsön felvétele	-758 216	-343 513
22	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
23	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0
24	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
25	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-10 194	0
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-32 000	-15 433
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+III. sorok)	15 800	14 202
27	+ Devizás pénzeszközök ártértékelése		
	V. PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+27. sorok)	15 800	14 202

Mutatók
2019-2020. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

		2019		2020
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{8\,581\,445}{10\,040\,932} \times 100\% = 85,46\%$		$\frac{8\,367\,847}{9\,246\,902} \times 100\% = 90,49\%$

Eszközértékesítések és az elszámolt értékcsökkenés miatt a Tárgyi eszközök -2,5%-kal módosultak. Az összes eszköz értéke 7,9%-kal csökkent. Emiatt az eszközigényességi mutató 5,03%-ponttal javult.

Befektetett eszközök aránya

		2019		2020
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{8\,611\,522}{10\,040\,932} \times 100\% = 85,76\%$		$\frac{8\,408\,476}{9\,246\,902} \times 100\% = 90,93\%$

A tárgyi eszköz értékesítés, amortizáció, beruházások változásai miatt a Befektetett eszközök értéke 2,4%-kal csökkent, míg a Mérlegfőösszeg csökkenés ettől nagyobb mértékű 7,9%-os volt. A két hatás eredménye a mutató 5,17%-pontos növekedése.

4

Forgó eszközök aránya

		2019		2020
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{1\,418\,646}{10\,040\,932} \times 100\% = 14,13\%$		$\frac{833\,910}{9\,246\,902} \times 100\% = 9,02\%$

A Forgóeszközök értéke jelentősen 41,2%-kal csökkent a 2019. decemberi reptéri eszközértékesítések következtében lecsökkent vevőállomány miatt. A Mérlegfőösszeg viszont 7,9%-kal csökkent. A két hatás miatt a forgóeszköz arány 9,02%-ponttal romlott.

Saját tőke jegyzett tőke arány

		2019		2020
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{5\,723\,179}{2\,553\,203} \times 100\% = 224,16\%$		$\frac{5\,475\,674}{2\,553\,203} \times 100\% = 214,46\%$

A Saját tőke 4,3%-kal csökkent az adózott eredmény csökkenése miatt. A Jegyzett tőke nem változott, így a mutató értékében 9,7%-pontos a csökkenés.

Kötelezettségek aránya

		2019		2020
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{1\,116\,589}{5\,723\,179} \times 100\% = 19,51\%$		$\frac{671\,731}{5\,475\,674} \times 100\% = 12,27\%$

A cash-pool kötelezettség jelentős csökkenése miatt a Kötelezettségek 39,8%-kal csökkentek. A Saját tőke 4,3%-kal csökkent. Így a kötelezettségek aránya 7,24%-ponttal csökkent.

Kötelezettségek részaránya

		2019		2020
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{1\,116\,589}{10\,040\,932} \times 100\% = 11,12\%$		$\frac{671\,731}{9\,246\,902} \times 100\% = 7,26\%$

A Kötelezettségek 39,8%-kal csökkentek, a Mérlegfőösszeg ettől kisebb mértékkel 7,9%-kal csökkent. A mutató így 3,86%-pontos csökkenést jelez.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

		2019		2020
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{318\,991}{5\,723\,179} \times 100\% = 5,57\%$		$\frac{217\,646}{5\,475\,674} \times 100\% = 3,97\%$

A Rövid lejáratú kötelezettségek 31,8%-kal csökkentek főleg a cash-pool kötelezettség csökkenés miatt, a saját tőke 4,3%-kal csökkent. A két hatás együttesen eredményezte a mutató 1,6%-pontos csökkenését.

Tőkeerősség

		2019		2020
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{5\,723\,179}{10\,040\,932} \times 100\% = 57,00\%$		$\frac{5\,475\,674}{9\,246\,902} \times 100\% = 59,22\%$

A Saját tőke 4,3%-kal csökkent, a Mérlegfőösszeg 7,9%-kal csökkent. A két hatás miatt nőtt 2,22%-ponttal a tőkeerősség.

Mutatók
2019-2020. év

Adatok: e Ft

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség	2019	2020
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	$\frac{1\,057\,654}{3\,435\,313} \times 100\% = 30,79\%$	$\frac{806\,664}{2\,419\,412} \times 100\% = 33,34\%$

Az Adózás előtti eredmény 23,7%-kal csökkent. Az összes bevétel 29,6%-kal csökkent. Tárgyévben 100 Ft összbevétel 33,34 Ft pozitív adózatlan eredményt termelt, 2,55 Ft-tal többet előző évhez viszonyítva.

Eszközarányos jövedelmezőség	2019	2020
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{1\,057\,654}{10\,040\,932} \times 100\% = 10,53\%$	$\frac{806\,664}{9\,246\,902} \times 100\% = 8,72\%$

Az Adózás előtti eredmény 23,7%-kal csökkent, a Mérlegfőösszeg 7,9%-kal csökkent. A két hatás eredményeként 1,81%-ponttal csökkent

Tőkearányos jövedelmezőség	2019	2020
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{1\,057\,654}{5\,723\,179} \times 100\% = 18,48\%$	$\frac{806\,664}{5\,475\,674} \times 100\% = 14,73\%$

Az Adózás előtti eredmény 23,7%-kal csökkent, a saját tőke 4,3%-kal csökkent. A két hatás eredményeként 3,75%-ponttal csökkent a tőkearányos jövedelmezőség.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok	2019	2020
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$	$\frac{8\,565\,445}{12\,211\,968} \times 100\% = 70,14\%$	$\frac{8\,349\,658}{12\,219\,989} \times 100\% = 68,33\%$

A tárgyi eszközök használhatósági foka 52,61%-ponttal csökkent, mivel az eszközök nettó értéke 2,5%-kal csökkent, a bruttó értékük pedig 0,07%-kal.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató	2019	2020
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{1\,418\,646}{318\,991} \times 100\% = 444,73\%$	$\frac{833\,910}{217\,646} \times 100\% = 383,15\%$

A Forgóeszközök értéke 41,2%-kal csökkent, a Rövid lejáratú kötelezettségek értéke 31,8%-kal csökkentek. Emiatt a mutató értéke romlott 61,58%-ponttal.

Likviditási gyorsráta	2019	2020
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{855\,103}{318\,991} \times 100\% = 268,06\%$	$\frac{270\,467}{217\,646} \times 100\% = 124,27\%$

Készletek figyelmen kívül hagyása mellett a gyorsráta is a pénzügyi helyzet romlását szemlélteti. A klasszikus pénzügyi mutatók nem alkalmasak társaságunk pénzügyi helyzetének elemzésére a cash-pool rendszer miatt. 2020. december 31-én a Cívis Ház Zrt. cash-pool és egyéb likvid állománya -60 M Ft volt, amely 360 M Ft-os (85,7%-os) javulást jelent előző évhez viszonyítva

**Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2020. 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