

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

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2021.12.31.

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.

2021. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2022. április 8.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

CÍVIS HÁZ ZRT.

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

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2021.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31.
a	b	e	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	8 408 476	0	10 984 116
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. ... 9.)	82	0	3 018
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	82		57
06.	4. Szellemi termékek			2 961
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. ... 17.)	8 367 847	0	10 936 646
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 324 904		10 243 260
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		282 959
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	24 754		289 854
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	18 189		119 137
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			1 436
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. ... 28.)	40 547	0	44 452
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200		13 200
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	20 061		24 775
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	4 686		3 877
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.)	833 910	0	992 457
30.	I. KÉSZLETEK (31. ... 36.)	563 443	0	602 587
31.	1. Anyagok	305		302
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek	2 757		2 758
35.	5. Áruk	560 381		599 527
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. ... 45.)	236 769	0	367 821
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	184 706		289 483
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	18 691		43 011
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	2 186		453
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	31 186		34 874
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.)	33 698	0	22 049
54.	1. Pénztár, csekkek	567		542
55.	2. Bankbetétek	33 131		21 507
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. ... 59.)	4 516	0	11 228
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	4 033		10 870
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	483		358
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	9 246 902	0	11 987 801

Debrecen. 2022. április 8.

CIVIS HÁZ ZRT.

224 Debrecen, Iparkamera 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: 2021.12.31.

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 2020.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31.
a	b	e	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	5 475 674	0	5 250 754
62.	I. JEGYZETT TŐKE	2 553 203		2 553 203
63.	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	1 880 647		1 880 648
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-1 059		1 443
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	255 751		254 308
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	<i>1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka</i>			
70.	<i>2. Valós értékelés értékelési tartaléka</i>			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	787 132		561 152
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73. ... 75.)	0	0	10 129
73.	<i>1. Céltartalék a várható kötelezettségekre</i>			10 129
74.	<i>2. Céltartalék a jövőbeni költségekre</i>			
75.	<i>3. Egyéb céltartalék</i>			
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92.)	671 731	0	1 020 163
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78. ... 81.)	0	0	0
78.	<i>1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>			
79.	<i>2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással</i>			
80.	<i>3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással</i>			
81.	<i>4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben</i>			
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83. ... 91.)	454 085	0	677 945
83.	<i>1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök</i>			
84.	<i>2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
85.	<i>3. Tartozások kötvénykibocsátásból</i>			
86.	<i>4. Beruházási és fejlesztési hitelek</i>			
87.	<i>5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek</i>			
88.	<i>6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	102 727		303 629
89.	<i>7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal</i>			
90.	<i>8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással</i>			
91.	<i>9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	351 358		374 316
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	217 646	0	342 218
93.	<i>1. Rövid lejáratú kölcsönök</i>			
94.	<i>Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
95.	<i>2. Rövid lejáratú hitelek</i>			
96.	<i>3. Vevőktől kapott előlegek</i>	1 029		14 257
97.	<i>4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	87 222		214 673
98.	<i>5. Váltótartozások</i>			
99.	<i>6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	17 502		18 257
100.	<i>7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással</i>			
101.	<i>8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással</i>			
102.	<i>9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	111 893		95 031
103.	<i>10. Kötelezettségek értékelési különbözete</i>			
104.	<i>11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete</i>			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	3 099 497	0	5 706 755
106.	<i>1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása</i>	3 298		10 999
107.	<i>2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	5 103		12 029
108.	<i>3. Halasztott bevételek</i>	3 091 096		5 683 727
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	9 246 902	0	11 987 801

Debrecen, 2022. április 8.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

CIVIS HÁZ ZRT.
1024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(35.)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2021.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

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

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31.
a	b	e	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 104 652		2 132 750
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	2 104 652	0	2 132 750
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	3 940		4 017
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	3 940	0	4 017
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	141 250		219 400
	Ebből : visszaírt értékvesztés	16 888		9 866
05.	Anyagköltség	46 162		40 114
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	737 374		813 601
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	15 222		16 255
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	11 470		13 590
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 799		3 743
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	815 027	0	887 303
10.	Béreköltség	273 222		281 001
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	29 840		29 227
12.	Bérfizetések	50 915		49 764
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	353 977	0	359 992
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	242 809		275 847
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	198 139		249 537
	Ebből: értékvesztés	26 095		32 033
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	639 890	0	583 488
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	160 994		2 048
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	158 000		
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	405		300
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	405		300
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	8 171		5 207
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	169 570	0	7 555
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 839		4 839
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 784		4 678
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	957		552
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	2 796	0	5 391
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	166 774	0	2 164
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	806 664	0	585 652
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	19 532		24 500
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	787 132	0	561 152

Debrecen, 2022. április 8.

Orlauer

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

CÍVIS HÁZ ZRT.
1024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(35.)

Cívis Ház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2021. 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	17
1.3.4. Értékvesztés elszámolása	18
1.3.5. Saját tőke.....	21
1.3.6. Céltartalék képzés	22
1.3.7. Kötelezettségek értékelése	22
1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások	23
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.....	28
1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések.....	29
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.....	35
3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	36
3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	36
3.1.1 Eszközök:	36
3.1.2 Források:	45
3.1.3 Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	51
3.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	52
3.2.1 Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	52
3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye.....	54
3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása.....	54
3.2.4 Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások	54
3.2.5 Támogatások	55
3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	55
3.2.7 Ellenőrzés.....	55
3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok	55
3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek	55
4 Cash-Flow kimutatás	56
5 Mutatók.....	58
6 A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési tevékenysége.....	58

1. Általános kiegészítések

1.1. A vállalkozás bemutatása

1.1.1. Cégjogi adatok

A társaság cégneve: Cívis Ház Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A társaság székhelye: 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.

A társaság alakulása: 1993.09.27.

Cégjegyzékszám: 09-10-000202

Adószám: 12116229-2-09

KSH szám: 12116229-6810-114-09

Internetes honlap címe: www.civishaz.hu

A társaság tevékenységi körei:

- 6810'08 saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)
- 6820'08 saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6832'08 Ingatlankezelés
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 4311'08 Bontás
- 4312'08 Építési terület előkészítése
- 5814'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
- 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7120'08 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 7320'08 Piac-, közvélemény kutatás
- 8110'08 Építményüzemeltetés
- 8121'08 Általános épületkarbantartás
- 8122'08 Egyéb épület-, ipari takarítás
- 8129'08 Egyéb takarítás
- 8291'08 Követelésbehajtás
- 8560'08 Oktatást kiegészítő tevékenység
- 9311'08 Sportlétesítmény működtetése

A társaság képviselője:

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

A Felügyelő Bizottság összetétele:

Elnök: Komolay Szabolcs (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Tagok: Vadon Balázs (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Katona Erzsébet (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Korbeák György (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Jánki József (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Kőszeghy Csanád Ábel (megbízatás 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
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. (Désztól Rt.) DMJV Közgyűlésének döntése alapján egyesült. Az egyesülés során a beolvadó társaság a Désztól Rt., az átvevő társaság a Cívis Ház Rt. volt.

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

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

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

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

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

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

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

2011. szeptember 30-án alakult meg a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft, amely 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt-be.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt., mint a kiválással érintett cégek, valamint a Cívis Ház Zrt., mint a beolvadással érintett cég beolvadásos-kiválásáról döntött, amely beolvadásos-kiválás 2015. február 28-ai időponttal megtörtént.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft. a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján. 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 Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága 257/2020. (11.06.) számú határozatával döntött a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. végelszámolás keretében történő jogutód nélküli

megszűnéséről 2021. 01.01. kezdődő időponttal, majd a 328/2021. (10.08.) számú igazgatósági határozattal a végelszámolás visszavonásáról döntött. Emiatt az 1/2022. (01.01.) számú taggyűlési határozat alapján a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft végelszámolása 2021.12.31-én véget ért azzal, hogy az eljárás befejezésére a cég fennmaradásával került sor. 2022.01.01. napjától Cívis Lakóparkfejlesztő Kft. néven folytatja tevékenységét.

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

A 2016. évi LXXIV. törvény a településképi védelméről

A 2021. évi XCIX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő szabályokról

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

27/2021. (I.29.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről

603/2020. (XII.18.) Korm. rendelet a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről

609/2020 (XII.18.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról

A bérletidő-fizetési mentességről szóló 52/2021.(II.09.) Korm.rendelet és az azt módosító 105/2021. (III.05.) Korm.rendelet

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 36.§ hatályon kívül helyezés alatt

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 6/2021. (II.26.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2021. 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,
- 2) üzletek bérbeadása,
- 3) irodák hasznosítása,
- 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 a DMJV Önkormányzattal.

Ingatlanpiaci helyzet

Ahogy 2020, úgy 2021 is rendkívüli év volt. Az ingatlanpiaci szektor 2020. évi megtorpanását követően 2021. évben újra jelentősen növekedett. Az élénküléshez nagyban hozzájárultak a különböző állami támogatások is.

2021 tavaszán, a járvány harmadik hulláma miatt a kormány közel egy hónapig az üzletek és a szolgáltatások zárását rendelte el. Az év utolsó időszakát a globális ellátási láncokban bekövetkezett zavarok, az elszálló fogyasztói árak befolyásolták

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, 2021. évben és 2022. 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. üzletbérlelt. 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 üzletbérlői 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 új díjat az önkormányzat nem vezethet be. Emiatt nem lehetséges az új lakbérrendelet bevezetése, nem lehet a lakbéreken változtatni.

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.

- Költségcsökkentő intézkedéseket számszerűsítettünk az anyagjellegű és személyi jellegű ráfordításokban.

- 2022. évben

A Covid-járvány 2021. év végétől 2022. tavaszáig tartó negyedik/ötödik hulláma miatt a kormány a veszélyhelyzet időszakát újra meghosszabbította. A veszélyhelyzet 2020. november 3-tól a jelenlegi szabályozás szerint 2022. június 1-jéig tart. A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. §-a szerinti bérleti szerződésekre vonatkozó szabályok 2022. december 31-ig meghosszabbodhatnak.

2022. évi gazdálkodás tervezésekor a járványhelyzet is figyelembevételre került, de a járvány hatásait már kisebb mértékűnek véli társaságunk az előző időszakokhoz viszonyítva. A tervezéskor a likviditási helyzetre tekintettel volt szükséges tulajdonosi intézkedéseket érvényesíteni:

- 2022. évben is felfüggesztésre kerültek a tervezett beruházások. Az üzembiztonságot veszélyeztető, feltétlen azonnali beavatkozást igénylő beruházások saját hatáskörben engedélyezhetők, végrehajthatók a tárgyhónapot követő Igazgatósági beszámolás mellett.

- Költségcsökkentő intézkedéseket számszerűsítettünk az anyagjellegű és személyi jellegű ráfordításokban.

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 pénzügyi értesítés megérkezésekor kell a könyvekben rögzíteni, illetve kimutatni.

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

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

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

Az eszköz bekerülési értéke:

A társaság a számviteli törvényben előírt értékelést alkalmazza: az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege. A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat (a beszerzéskor fizetett fogyasztási adót, jövedéki adót), a vámterheket foglalja magában.

A bekerülési (beszerzési) érték részét képezi:

- az eszköz beszerzéséhez, előállításához közvetlenül kapcsolódóan igénybe vett hitel, kölcsön:
 - felvétele előtt fizetett – a hitel, a kölcsön feltételként előírt – bankgarancia díja,
 - szerződésben meghatározott, a hitel igénybevétele miatt fizetett kezelési díj, folyósítási - jutalék, a hitel igénybevételeig felszámított rendelkezésre tartási jutalék,
 - szerződés közjegyzői hitelesítésének díja,
 - felvétele után az eszköz üzembe helyezéséig, raktárba történő beszállításig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) kamat. Azon tagvállalatok, amelyek beruházásaikhoz a vállalatcsoportban működő Cash-pool rendszerből szereznek forrást, vagyis a beruházási ráfordításaiknak kifizetése és a beruházások aktiválása között időszakban részben vagy végig negatív Cash-pool egyenlegben állnak és a beruházásukhoz

más külső forrást nem kaptak, azoknak a Cash-pool kötelezettségük után fizetendő kamatot fel kell osztaniuk a beruházásokra és a nem beruházásokra eső részre. Felosztási elv, hogy előbb a beruházások összegét kell a Cash-poolból finanszírozni, csak a beruházási ráfordításokat meghaladó negatív Cash-pool egyenleg kamata eshet a nem beruházásokra. A felosztásnak napra lebontottnak kell lennie, a Cash-pool kölcsönösségeket belső- és pénzügyi, valamint Ft és devizanemenként kell rögzíteni a kapcsolódó kamatlábakkal együtt. Az egyes beruházási ráfordításokra eső kamat összegét a kamatok napi átlagával kell meghatározni.

Ha a tagvállalat beruházáshoz Cash-pool-on kívüli külső forrásból (a beruházási ráfordítás kifizetését megelőzően) előfinanszírozásban részesül, akkor a beruházási ráfordítás előfinanszírozott összegére és időszakra nem lehet Cash-pool kamatot számítani.

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

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

Egy értékesített földterület minősítését, hogy az építési telkeknek minősül-e, minden esetben az eladó teszi meg a földterület eladáskori állapota (építésügyi szabályoknak megfelelő kialakítás,

közúti megközelíthetőség, mérete) 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 eszközt nem alkalmazta a tárgyévben.

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

A hasznos élettartam az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a társaság időarányosan az eredmény terhére elszámolja: az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a társaság a várható fizikai elhasználódás (műszakok száma, tevékenységre jellemző körülmények, az eszköz fizikai jellemzői), erkölcsi avulás (technológiai változások, termékek iránti kereslet), az eszköz használatával kapcsolatos jogi és egyéb korlátozó tényezők 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 2021. évben nem történt.

Amennyiben a társaság bizonyos tárgyi eszközöket, immateriális javakat egy meghatározott időtartamú bérleti szerződés teljesítéséhez szerez be, akkor az eszközöket a szerződés időtartama alatt kell leírni. 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 (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke.

Tartósan magasabb az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyv szerinti érték 20%-át és legalább 2.000 E Ft-ot;

b.) az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;

c.) a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;

d.) a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;

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

Tartósan magasabb az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstruktúrázás aktivált értékének könyv szerinti értéke a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyv szerinti érték 20%-át és legalább 2.000 E Ft-ot;

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

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

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

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

Ha az üzleti év mérleg-fordulónapján az egyedi eszköz piaci értéke jelentősen meghaladja a könyvszerinti értékét, immateriális jószágnál, tárgyi eszközönél a terv szerinti értékcsökkenés

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 eszközknél 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 önköltségén.

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

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

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

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

1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

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

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

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

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

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

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

Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére - visszafizetési kötelezettség nélkül - belföldi vagy külföldi gazdálkodótól, illetve természetes személytől, valamint államközi szerződés vagy egyéb szerződés alapján külföldi szervezettől kapott támogatás, juttatás összegét, továbbá a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére - visszafizetési kötelezettség nélkül - az adóhatóságtól, jogszabály által meghatározott szervezettől megkapott, illetve az üzleti évhez kapcsolódóan a mérlegkészítés időpontjáig - a vonatkozó

jogszabályi előírásoknak megfelelően - igényelt (járó) támogatás, juttatás várható, még el nem számolt összegét az egyéb bevételekkel szemben, amennyiben a vállalkozó bizonyítani tudja, hogy teljesíteni fogja a támogatáshoz kapcsolódó feltételeket és valószínű, hogy a támogatást meg fogja kapni. Az aktív időbeli elhatárolást a kapott támogatás elszámolásakor, illetve a támogatás 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 forgóeszközökhöz kapcsolódó - hiteltartozások, devizakötvény-kibocsátásból származó - beruházáshoz (a beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó - tartozások esetén a tárgyévben, a mérlegfordulónapi értékelésből adódóan keletkezett és a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között elszámolt - árfolyamnyereséggel nem ellentételezett - 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.6. Céltartalék képzés

Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell kötelezően képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre (ide értve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos jövőbeni kötelezettséget, a korengedményes nyugdíjat, 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,
- Pénzüntézet hitelt kivonattal egyezően,
- Költségvetési befizetési és társadalombiztosítási kötelezettségek a bevételek és a folyószámla egyeztetések alapján egyező összeggel,
- Egyéb kötelezettségek könyvszerinti értéken.
-

1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

E mérlegsoron kell elkülönítetten kimutatni:

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

Meg kell szüntetni a fejlesztési támogatás miatt kimutatott halasztott bevételt a visszafizetendő támogatás ráfordításkénti elszámolásakor is.

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

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

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

A tárgyévben megkapott (pénzügyileg rendezett) tárgyi eszközökhöz, immateriális javakhoz köthető fejlesztési támogatásokat nem lehetséges visszamenőlegesen elszámolni a tárgyévet megelőző évben (években) aktivált támogatott tárgyi eszközök esetében, ezért az elszámolás során az alábbiak 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 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 évvégi 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 évvégi belső Cash-pool követelés összegét meghaladó része.
3. Ezen kívül Cash-pool tagonként külön megvizsgálásra kerülnek egyéb szempontok is, amelyek indokolhatják a rövid lejáratú kötelezettségek, illetve a követelések közé történő átsorolást. Ilyen szempont lehet, ha egy Cash-pool tagnak van pozitív és negatív egyenlegű Cash-pool számlája is, és valamelyikről egyértelműen megállapítható, hogy a következő évben lecsökken vagy megszűnik (például a negatív Cash-pool számla összevezetésre kerül

a pozitív Cash-pool számlával vagy a pozitív Cash-pool számlát csak pl. pályázati elszámolások miatt tartják fenn és ez megszűnik a beruházások befejeztével).

4. Össze kell adni az 1. illetve 3. pont szerint megállapított belső Cash-pool kötelezettségek csökkenését, illetve össze kell adni a 2. illetve 3. pont szerint megállapított belső Cash-pool követelések csökkenését. Amennyiben a kötelezettségek csökkenése a nagyobb mértékű, a különbséget a követelésekre Cash-pool tagonként arányosan, a belső Cash-pool követelés arányában kell szétosztani. Amennyiben a követelések csökkenése a nagyobb mértékű, a különbséget a kötelezettségekre Cash-pool tagonként arányosan, a belső Cash-pool kötelezettség arányában kell szétosztani.
5. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén negatív (a vállalatcsoport folyószámla-hitelt vesz igénybe), akkor az egyes Cash-pool tagok Bankkal szembeni Cash-pool kötelezettségéből annyi lesz az 1 éven belüli összeg, amennyivel az több, mint a következő évi likviditási terve szerinti Bankkal szembeni Cash-pool kötelezettsége. (Ha nincs Banki kötelezettség csökkenés, akkor a teljes kötelezettség 1 éven túli.)
6. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén pozitív (a vállalatcsoport betéti pozícióban van a Bankkal szemben), akkor az egyes Cash-pool tagok ezt a Pénzeszközök között, Bankszámla egyenlegként mutatják ki.)

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

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

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

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

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

Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgyév folyamán végig negatív (a Cash-pool tagok folyószámla-hitelt vesznek igénybe), akkor az év során alkalmazott Cash-pool belső kamatmértékek súlyozott átlagával kell a pozitív számlák legalacsonyabb összegére

kiszámítani az éves kamatot, ez kerül a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron bemutatásra. Az éves Cash-pool belső kapott (járó) kamat összegéből levonva az előzőekben kiszámított kamatot, kapjuk az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron bemutatandó összeget.

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

1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek

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

A mérleg-fordulónapi értékelés

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

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

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

A beszerzési költség részét képező árfolyamkülönbözet

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

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

1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások

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

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

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő, (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba előző bekezdés szerinti értékhatárát.

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

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

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

Amennyiben az évközi előzetes minősítés szerint nem jelentős hiba az év végi összesítés miatt még is jelentőssé válik, akkor az évközi könyvelését sztozírozni 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 százalékáig számolandó el az adózás előtti eredmény csökkentéseként.

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

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

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

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 csoportképviselőnek 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 Cégnyilvántartási és Céginformációs Szolgálat honlapján tekinthető meg.

2.2 A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke adatok /E Ft/						Tulajdoni arány	Részesezés könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Civis Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2021.12.31							
	10 500	0	1 095	0	4 737	16 332	100,00%	10 500
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft."v.a." 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2021.12.31							
	3 000	0	7 668	0	421	11 089	90,00%	2 700
Név Székhely	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Civis Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2021. évi adatok (E Ft)							
	4 378	14 506	18 940	2 600	31 691	31 691	4 737	4
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft."v.a." 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2021. évi adatok (E Ft)							
	12 004	19 761	31 765	20 422	263	1 502	421	0

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 2020.12.31-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	3 922	0	2 105	9 037	49,83%	1 500
Név	2020. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Debreceni Társasházkezelő Kft. 4031 Debrecen Kishegyesi út 38.	185	14 262	14 469	4 601	62 610	62 616	2 105	9

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 2021. 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.”v.a.”	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
DEVIZÉP Kft.	4032 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
Cívisvíz Kft.”v.a.”	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 2020-2021. 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 13 238 E Ft összegű **cafeteria kifizetésekből** (1. számú táblázat 27. sora):

- SZÉP kártya vendéglátás alszámla	7 983 E Ft
- SZÉP kártya szállás alszámla	3 800 E Ft
- SZÉP kártya szabadidő alszámla	1 455 E Ft

A 9 957 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből** (1. számú táblázat 33. sora):

- Saját üdülőhasználat	4 017 E Ft
- Egyéb személyi ráfordítások	5 940 E Ft

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma 36,71 fő, 0,51 fő a létszámnövekedés előző évhez viszonyítva. 2021. év végén társaságunk állományi létszáma 37 fő.

2021. évben 7 778 E Ft Ft-os (3%-os) növekedés tapasztalható a Bérköltségben, fő oka: a tulajdonos június elejétől 4%-os béremelést engedélyezett, mely éves szinten 2%-os növekedést jelent. Ezt módosította, hogy évközben munkavállalói kilépések is történtek, amely munkakörök nem, illetve csak később kerültek újra betöltésre.

A Személyi jellegű kifizetések 613 E Ft-tal (2%-kal) csökkentek főleg azért, mert a céges rendezvények, tréningek elmaradtak a covid-19 járvány megfékezésére hozott tulajdonosi korlátozó intézkedések miatt. Emellett a társaságot terhelő betegszabadság és táppénz is elmaradt a bázishoz képest.

A Bérjárulékok soron 1 151 E Ft (2%-os) a csökkenés bázishoz viszonyítva, mivel a szociális hozzájárulási adó mértéke 2021. július 1-től csökkent 2%-kal.

2.8 Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2020-2021. évi javadalmazását, juttatásaikat.

A vezető tisztségviselő bérköltsége előző évhez viszonyítva 2 042 E Ft-tal (10%-kal) nőtt az előző évben történt évközi béremelés tárgyévire áthúzódó hatása miatt.

A személyi jellegű egyéb kifizetések 620 E Ft-tal (28 %) csökkentek az előző évhez viszonyítva a munkáltatói önkéntes nyugdíjpénztári hozzájárulás megszűnése miatt.

A felügyelő bizottsági tagok díjazása 2020. évhez viszonyítva nem változott.

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 2020-2021. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2021. évben és 2020. évben is az Éves beszámoló éves könyvvizsgálati díján felül nem jelentkezett egyéb könyvvizsgálói kiadás. A könyvvizsgálói díjazás havi díja nem változott 2020. évhez képest.

3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A kiegészítő mellékletben a tárgyév adatai összehasonlíthatóak az előző év megfelelő adataival.

3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések /A társaság vagyoni helyzete/

3.1.1 Eszközök: 11 987 801 E Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 10 984 116 E Ft

A/I. Immateriális javak: 3 018 E Ft

2021. évben 3 173 E Ft vagyoni értékű jog és szellemi termék növekedés történt. A Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi terv szerinti értékcsökkenési leírása 237 E Ft volt. Selejtezésre került 4 994 E Ft bruttó értékű 0 E Ft könyv szerinti értékű, illetve értékesítésre került 429 E Ft bruttó értékű 0 E Ft könyv szerinti értékű vagyoni értékű jog és szellemi termék.

Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 2 936 E Ft-tal nőtt az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 10 936 646 E Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 2 568 799 E Ft-tal nőtt 2020. évhez viszonyítva.

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2021. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

A 3. tábla 2-4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 2 980 943 E Ft-os „beszerzésének, növekedésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Főnix Aréna beruházás térítés nélküli átvétele	2 601 180 E Ft
- Bajcsy Zsilinszky u. 1-5. fellelt ingatlan	113 000 E Ft
- Petőfi tér 10. II. emelet klimatizálása	15 387 E Ft
- Piac u 65. Apolló mozi klímaberendezések	8 764 E Ft
- Petőfi tér 10. II. emeleti irodák felújítása	8 531 E Ft
- Piac u. 21. parkolók és kapu kiépítése	6 516 E Ft
- Piac u. 19. felújítási munkálatok	6 250 E Ft
- Petőfi tér 10. II. emeleti irodák informatikai és távközlési hálózat kiépítése	5 240 E Ft
- Piac u. 31. üzletkialakítás	3 206 E Ft
- Piac u. 20. elektromos hálózat bővítése, korszerűsítése	2 529 E Ft
- Piac u.58. klímaberendezések felszerelése	1 110 E Ft
- Irodai és egyéb eszközbeszerzések	872 E Ft
- Kisértékű informatikai beszerzések	764 E Ft
- Mobiltelefon beszerzés	719 E Ft

A befejezetlen beruházások 119 137 E Ft mérlegértéke az alábbi tételekből áll:

- Simonffy u. 2. II. emeleti helyiségek rekonstrukciós munkái	58 629 E Ft
- Piac u. 20. elektromos-ellátás módosítás kiviteli munkái	26 715 E Ft
- Új Városháza hűtő-fűtő központi berendezéseinek cseréje-tervezési munkák	6 240 E Ft
- Széchenyi u. 7. irodaházzá történő átalakítás tervei	5 499 E Ft
- Medgyessy sétány 1-3. szám felújítási terve	4 179 E Ft
- Thomas Mann u. 45. nyugdíjasház hőszigetelési terve	3 203 E Ft
- Gambrinusz átjáró és köz felújítás terv	3 090 E Ft
- Csapó u. 19-27. kialakítás terv	2 160 E Ft
- Széchenyi u. 25 - Simonffy u. 26. parkolóépítés és állagmegóvási terv	1 456 E Ft
- Víg Mozi felújítási terve	1 123 E Ft
- Hunyadi u. 6. irodaépület felújítási terv	1 033 E Ft
- Lóránffy u. 42. társasház építési terv	847 E Ft
- Petőfi tér 17-18. elektromos energia bővítési terv	790 E Ft
- Piac u. 45-47. elektromos energia bővítési terv	631 E Ft
- Piac u. 58. irodabútorok beszerzése	630 E Ft
- Piac u. 43. elektromos energia bővítés terv	532 E Ft
- Széchenyi u. 31. irodaház hűtési-fűtési rendszer szakvélemény	450 E Ft
- Piac u. 77. irodaház hűtési-fűtési rendszer szakvélemény	360 E Ft
- Egyéb	1 570 E Ft
Összesen	119 137 E Ft

A társaság 2021. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2021. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2021. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásaira selejt, illetve hiány miatt az alábbi 1 887 E Ft értékű terven felüli értékcsökkenést számolt el:

- Az évközi selejtezés és évvégi leltározás során 15 698 E Ft bruttó értékű, 0 E Ft könyv szerinti értékű meghibásodott, használaton kívüli, zömében a Főnix Arénában lévő eszköz került selejtezésre.
- Petőfi téri pavilon vázlat terv selejtezése történt év közben 988 E Ft összegben, amelyet terven felüli értékcsökkenésként számolt el társaságunk.
- Egyéb épületbontás során 1 782 E Ft bruttó értékű, 889 E Ft könyv szerinti értékű ingatlanra terven felüli értékcsökkenést számolt el társaságunk.
- Immateriális javakra nem került elszámolásra terven felüli értékcsökkenés.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 44 452 E Ft

A befektetett pénzügyi eszközök 2020-2021. évi adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200	13 200	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	20 061	24 775	4 714	23,50%
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	4 686	3 877	-809	-17,26%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	-
Összesen	40 547	44 452	3 905	9,63%

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 3 905 E Ft-tal (9,63 %-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 4 714 E Ft (23,50%-os) növekedése és az A/III/7. Egyéb tartósan adott kölcsön mérlegtétel 809 E Ft (17,26 %-os) csökkenésének együttes hatása 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. „v.a.”	2 700
Összesen	13 200

Előző évhez viszonyítva nincs változás.

- *A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban: 24 775 E Ft*

Megnevezés (adatok E Ft-ban)	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft
Cash-pool hosszú lejáratú belső követelés	10 061	4 775	-5 286
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. „v.a.”-nak tagi kölcsön	10 000	20 000	10 000
Összesen	20 061	24 775	4 716

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

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

Előző évhez viszonyítva nincs változás.

- A/III/5. Egyéb tartós részesedések:

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

Előző évhez viszonyítva nincs változás.

- A/III/7. Egyéb tartósan adott kölcsön: 3 877 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: 992 457 E Ft

B/I. Készletek: 602 587 E Ft

- B/I/1. Anyagok: 302 E Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: -
- B/I/4. Késztermékek: 2 758 E Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 599 527 E Ft (értékesítésre szánt ingatlanok 599 502 E Ft összegben, idegen göngyöleg 25 E Ft összegben)

Társaságunk ingatlanhasznosítási tevékenysége miatt az áruk sorában jelentős tételek szerepelnek, mivel itt mutatjuk ki a tovább-értékesítésre szánt telkeket, ingatlanokat a kapcsolódó költségekkel együtt.

Az áruk 2021. évi záró-állományában az alábbi ingatlanok és hozzá kapcsolódó kiadások szerepelnek:

adatok E Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Áruk
Déli Ipari Park	479 024
Vámospércsi úti telkek	30 582
Balmazújvárosi úti telkek	11 440
Antall J. / Vörösmarty u. 11.	18 390
Gambrinus köz	19 265
Jánosi u. 42.	651
Széchenyi u. 25.	40 040
Egyéb áruk	110
Összesen	599 502

2020. évhez viszonyítva 39 M Ft-tal (6,5%-kal) nőtt az eladásra szánt ingatlanállomány és a hozzájuk kapcsolódó tételek készletértéke. Ezt 42 M Ft értékű befektetett eszközökből való átminősítés készletbe és 1,9 M Ft értékű telekátalakítási dokumentáció beszerzése, valamint a Jánosi út 42. szám alatti telek 4,7 M Ft összegű értékesítésének együttes hatása okozta.

B/II. Követelések: 367 821 E Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 289 483 E Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 104 777 E Ft-tal (56,7%-kal) nőtt, amelynek legfőbb oka a Debreceni International Airport Kft. hátralékainak (84 160 E Ft) nem 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 követelése az 5a. számú táblában láthatók.

B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: 43 011 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	19 280 E Ft
- Tagvállalattal szembeni szállítói követelés	21 117 E Ft
- Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó követelés	2 614 E Ft
Összesen	43 011 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):	453 E Ft
Összesen	453 E Ft

B/II/5. Egyéb követelések: 34 874 E Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Folyamatos telj. áfa	12 315 E Ft
- Adott előlegek	9 179 E Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	3 201 E Ft
- Teljesítménybér előleg járulék és adó követelés	2 224 E Ft
- Vásárolt követelés	1 142 E Ft
- Szállítói követelések	1 161 E Ft
- Közüzeti követelés volt bérlőtől	1 121 E Ft
- Egyéb	4 531 E Ft
Összesen	34 874 E Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2021. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2021. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	542 E Ft
- UniCredit Bank	10 985 E Ft
- OTP Eur deviza betétszámla	8 856 E Ft
- OTP Kártyaszámla	1 000 E Ft
- OTP Lakásépítési számla	584 E Ft
- OTP 20243177	53 E Ft
- OTP Balatonlelle	29 E Ft
Összesen	22 049 E Ft

A pénzeszközök 22 049 E Ft összege 11 649 E Ft-tal kevesebb a 2020. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 11 228 E Ft

C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
bérleti díj	2 065	8 694	6 629	321,02%
továbbterhelt szolgáltatások bevétele	0	0	0	-
egyéb	1 956	2 154	198	10,12%
cash-pool kamat	12	22	10	83,33%
Összesen	4 033	10 870	6 837	169,53%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
folyóirat, szakkönyv	0	0	0	-
biztosítási díjak	96	0	-96	-100,00%
távhő	366	336	-30	-8,20%
egyéb	21	22	1	4,76%
Összesen	483	358	-125	-25,88%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2021. 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 30 146 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 9 866 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 15 079 E Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2021. évi nyitó 68 681 E Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2021. évi záró-állomány 73 882 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
Vagyoni értékű jogok, szellemi termékek	4 995 E Ft	0 E Ft
Üzemi gépek, berendezések	2 556 E Ft	0 E Ft
Számítástechnikai és egyéb eszközök	8 147 E Ft	0 E Ft
Befejezetlen beruházás	988 E Ft	988 E Ft
Összesen	16 686 E Ft	0 E Ft

– **Készletek selejtezése:**

2021. évben készlet selejtezése nem történt társaságunknál.

– **Leltárhiány:**

2021. évben társaságunknál leltárhiány nem keletkezett.

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) Ingatlan jelzálogjog	170 000 E Ft
Összesen (E Ft)	17 480 000 E Ft
- 6) 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. december 31.

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. december 31.

- 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:	1-1-20-3800-0967-3
Kölcsön összege:	130 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2021.07.20.
Kedvezményezett:	Inter Tan-Ker Zrt.
Bankgarancia lejárat ideje:	2021.07.20.

- 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:	1-1-20-3800-0965-1
Kölcsön összege:	180 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2021.08.29.
Kedvezményezett:	OMV Kft.
Bankgarancia lejárat ideje:	2021.08.29.

- 5) A Debreceni Közlekedési Zrt. és az OTP Bank Nyrt. egymással tartós finanszírozási jogviszonyban állnak. Közöttük 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
Lejárat:	kötelezettség teljesítés után

- 6) 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 lejárat:	2027.december 20.

Hátrasorolt eszközök (követelések, értékpapírok) értéke:

Társaságunk 2021. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 11 987 801 E Ft**D. Saját tőke bemutatása, változásai**

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Jegyzett tőke	2 553 203	2 553 203	0	0,00%
Tőketartalék	1 880 647	1 880 648	1	0,00%
Eredménytartalék	-1 059	1 443	2 502	-236,26%
Lekötött tartalék	255 751	254 308	-1 443	-0,56%
Adózott eredmény	787 132	561 152	-225 980	-28,71%
Saját tőke	5 475 674	5 250 754	-224 920	-4,11%

A D/IV. Eredménytartalék: 2 502 E Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2020. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	-1 059
2020. évi eredmény átvezetése (osztalékfizetés után)	1 059
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2021. évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	1 443
2021. december 31-i Eredménytartalék (záró)	1 443

2021. december 31-i Eredménytartalék összetétele	1 443
Korábbi évek működésből származó eredménytartaléka	782 550
2003. évben beolvadó Debreceni Rendezvénycsarnok és Beruházó Kft. eredménytartaléka	-17 569
2003. évben beolvadó Debreceni Kulturális és Fesztiválközpont Kft. eredménytartaléka	-67 304
2007. évben beolvadó Cívis Ház Ingatlan Kft. eredménytartaléka	-76 962
2007. évben beolvadó Airport Invest Kft. eredménytartaléka	-492 944
2009. évben beolvadó DIIP Kft. eredménye	-836 515
2011. évben beolvadó Cívis Ház Innovációs Kft. eredménye	-98 149
2014. évben beolvadt Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. eredménye	-227 333
2015. évi negatív eredménytartalék rendezése	1 039 977
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2014-2021.évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	-4 308

A D/V. Lekötött tartalék összege 1 443 E Ft-tal csökkent előző évhez viszonyítva:

2020. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	255 751
Számviteli törvény 38.§ (3) g pontja alapján eredménytartalékból lekötött összeg a vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2021. évi értékcsökkenésének visszafizetésére fel nem használt értéke miatt	-1 443
2021. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	254 308

2021. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	254 308
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000
Egyéb előírás (Számviteli törvény 38.§ (3) g) alapján képzett tartalék	4 308

A D./VII. Adózott eredmény 2021. évi összegéből a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kerül kifizetésre 2022. május 31-ig.

E. Céltartalékok

A társaság mérlegében várható kötelezettségre képzett céltartalékot 10 129 E Ft összegben.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre társaságunk nem képzett céltartalékot.

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

F. Kötelezettségek: 1 020 163 E Ft

A F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 348 432 E Ft-tal (51,87%-kal) nőttek, amelynek fő oka a cash-pool kötelezettség állomány 200 902 E Ft-os növekedése. Egyéb okok részletesen:

- A 311,1 M Ft cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 303 629 E Ft került a F./II./6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsorba. Előző évhez viszonyítva 200 902 E Ft (195,57%) a növekedés.
- A F./II./9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 374 316 E Ft, amely 22 958 E Ft-tal (6,5%-kal) több előző évhez viszonyítva alapvetően a lakások és a helyiségek óvadékai, illetve a jótéjesítési biztosíték növekedése miatt.
- A F./III./3. Vevőktől kapott előleg soron 13 228 E Ft-os (1285,52%) a növekedés, amely a 2021. évi helyiség-bérlői felújítások bérleti díj betudása miatt jelentkezett: bérleti díj előleg számla került kiállításra, melynek pénzügyi kompenzációja a későbbi években történik).
- A F./III./4. Szállítók állománya 127 451 E Ft-tal (146,12%-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva az áthúzódó irodafelújítási munkák miatt.
- A F./III./6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 755 E Ft-tal (4,3%-kal) nőtt. 2020. és 2021. évben is csak tagvállalati szállítói kötelezettség jelentkezett, cash-pool kötelezettség nem.
- A F./III./9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 16 862 E Ft-tal (15,7%-kal) csökkent 2020. évhez viszonyítva.

F/I. Hátrasorolt kötelezettség

Társaságunk F/I. Hátrasorolt kötelezettséggel nem rendelkezik.

F/II. Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Cash-pool tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	303 629 E Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	78 309 E Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	241 199 E Ft
- Vagyonkezelési szerződés miatti kötelezettségek	49 888 E Ft
- Jótéjesítési biztosíték	4 920 E Ft
Összesen	677 945 E Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Vevőktől kapott előlegek	14 257 E Ft
- Szállítók	214 673 E Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	27 959 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség	18 257 E Ft
- 2021. decemberi bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	45 816 E Ft
- Jövedelem elszámolási számla	14 304 E Ft
- Vevői túlfizetés	3 937 E Ft
- Ajánlati biztosíték	1 500 E Ft
- Dmfv Önkormányzattal szembeni kötelezettség	1 067 E Ft
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	448 E Ft
Összesen	342 218 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	15 233 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség csoportos tao miatt	3 024 E Ft
- Cash-pool kötelezettség	0 E Ft
Összesen	18 257 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.

Az Aquaticum Debrecen Kft., mint adósnak az OTP Bank Nyrt. 2.526.967 E Ft kölcsönt biztosít. A kölcsönszerződésben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. kezes, a Cívis Ház Zrt., és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. adóstárs.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december hó 30. napján létrejött, Folyószámlahitel 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 E Ft összegű beruházási típusú éven túli kölcsönszerződéshez kapcsolódóan a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között kezességvállalási megállapodás jött létre, 3.000.000 E Ft összegben.

A DKV Debreceni Közlekedési Zrt., mint Ügyfél és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint Adóstárs, valamint az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30. napján létrejött Kölcsönszerződések szerint az OTP Bank Nyrt. 10.000.000 E Ft, valamint 8.000.000 E Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú éven túli lejáratú kölcsönt 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
- Készfizető kezességvállalás	8.000.000 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 megszűnésekor a bérlőnek hátraléka van, vagy egyéb fizetési kötelezettsége, úgy arra a bankgaranciát le lehet hívni.

2021. december 31-én 10 helyiség bérlőnek van fizetési bankgaranciája 34 550 E Ft összegben.

Mérlegen kívüli tételként tartjuk nyilván az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséhez kapcsolódó tételeket (vétélár, egyösszegű illetve részletfizetés, befizetések, hátralékok nyilvántartása). 2021. évben nem történt önkormányzati lakás eladása.

A bevétel az értékesítésért társaságunknak járó díj levonását követően az önkormányzatot illeti meg. 2021. december 31-én az értékesítéssel kapcsolatos záró kintlévőség-állomány: 267 695 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 2021. évi társasági adó kötelezettségei az alábbi táblázatban szerepelnek:

Adatok E Ft-ban	
Csoporttagok	2021. évi társasági adókötelezettség
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	1 491
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	23 666
Debreceni Vízmű Zrt.	8 170
Cívis Ház Zrt.	23 934
DKV Zrt.	0
Aquaticum Debrecen Kft.	0
Médiacentrum Debrecen Kft.	0
DV Info Kft.	1 466
DV Parking Kft.	2 336
Debreceni Ipari Centrum Kft.	623
DEVIZÉP Kft.	1 013
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	29
ÖSSZESEN	62 728

G. Passzív időbeli elhatárolások: 5 706 755 E Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Előre kapott bérleti díjak elhatárolása	3 298	10 999	7 701	233,51%
Összesen	3 298	10 999	7 701	233,51%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
cash-pool kamatok	467	2 060	1 593	341,11%
teljesítménybér és járuléka	1 750	5 460	3 710	212,00%
egyéb költségek	2 886	4 509	1 623	56,24%
Összesen	5 103	12 029	6 926	135,72%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Debreceni Rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvadása után a Főnix Aréna megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000 E Ft-os összegének az éves értékcsökkenéssel arányos részének halasztott bevételként fel nem oldott része	2 363 935	2 291 983	-71 952	-3,04%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke, Bajcsy Zs. u. 1-3 fellelt ingatlan	30 007	141 631	111 624	372%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	56 949	55 324	-1 625	-2,85%
Főnix Aréna felújítási munkálatainak térítés nélküli átvétele 2021	0	2 572 765	2 572 765	-
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	468	447	-21	-4,48%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	179 757	175 321	-4 436	-2,47%
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	459 659	445 943	-13 716	-2,98%
Panelprogram támogatás (beolvadásos kiválással)	321	313	-8	-2,49%
Összesen	3 091 096	5 683 727	2 592 631	83,87%

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 (2021.12.31.) átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Valutapénztár		EUR		0	369,00	0	0
Valutapénztár		GBP		0	440,03	0	0
Valutapénztár		USD		0	325,71	0	0
Valutapénztár		RON		0	74,56	0	0
Bank (OTP)	24 000,00	EUR	365,13	8 763 120	369,00	8 856 000	92 880
Vevő	76 660,90	EUR	365,13	27 991 194	369,00	28 287 872	296 678
Vevő	6 137,10	EUR	365,13	2 240 839	369,00	2 264 590	23 751
Vevő	1 657,02	EUR	365,13	605 028	369,00	611 440	6 413
Vevő	1 022,17	EUR	357,39	365 313	369,00	377 181	11 867
Összesen				39 965 495		40 397 083	431 588

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:	2 132 750 E Ft
–	Egyéb bevételek:	219 400 E Ft
–	Aktivált saját teljesítmények	4 017 E Ft
–	Anyagjellegű ráfordítások:	887 303 E Ft
–	Személyi jellegű ráfordítások:	359 992 E Ft
–	Értékcsökkenési leírás:	275 847 E Ft
–	Egyéb ráfordítások:	249 537 E Ft
	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	583 488 E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnercsoport szerinti 2020-2021. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Lakásbérbeadás árbevétele	669 988	713 591	43 603	6,51%
Üzlet és iroda bérbeadás árbevétele*	1 319 905	1 296 472	-23 433	-1,78%
Ingatlanhasznosítás árbevétele	600	4 740	4 140	690,00%
DMJV Önkormányzattól realizált árb	89 568	96 809	7 241	8,08%
Egyéb árbevétel	24 591	21 138	-3 453	-14,04%
Összesen	2 104 652	2 132 750	28 098	1,34%

* ebből: a Kálvin tér 11. sz. alatti Új Városháza bérleti díja 74 156 E Ft

A lakásbérbeadás árbevétele 43 603 E Ft-tal (6,51 %) nőtt előző évhez viszonyítva. Fő oka: 2020. őszén a Polgármesteri Hivatal Szociális Osztályának munkatársai felülvizsgálták a mintegy 2,4 ezer lakásbérletnél a lakbéreket csökkentő különböző engedményekre való jogosultságok meglétét. Emiatt 2021-ben a ténylegesen adható lakbér-engedmény összege csökkent, a lakbér nőtt.

Az üzlet és irodabérbeadási árbevételek elmaradását alapvetően a Covid-19 járvány hatásai okozták. Társaságunk 2020. novemberben kidolgozta bérleti részére a pandémia II. kedvezményrendszerét. A bérletünket érintő kormányzati intézkedések mellett 2021. februárban a bérbeadót korlátozó 52/2021. (II.9), valamint az azt módosító 105/2021. (III. 5.) Korm.rendelet szerinti kormányzati intézkedés is kihirdetésre került, amely az üzletekkel kapcsolatos árbevétel további elmaradását okozta.

A fent részletezett hatások miatt az üzlet és irodabérbeadás árbevétele 23 433 E Ft-tal (1,78%) elmaradt a 2020. évihez képest.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 4 017 E Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

-	2021. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk állományváltozás kivezetése	- E Ft
	Összesen	- E Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

-	2021. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk önköltségének átvezetése	- E Ft
-	<u>Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)</u>	<u>4 017 E Ft</u>
	Összesen	4 017 E Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnercsoport és jogcím szerinti 2020-2021. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2021. évi 219 400 E Ft összegű Egyéb bevételből az amortizációval arányosan elszámolt (átvállalt, elengedett kötelezettség, fejlesztési támogatás, ingyenes eszközátvétel) Egyéb bevétel összege: 124 392 E Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2020-2021. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2020-2021. 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 2021. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2020-2021. 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	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	158 000	0	-158 000	-100,00%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	2 994	2 048	-946	-31,60%
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	391	60	-331	-84,65%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	14	0	-14	-100,00%
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	0	240	240	-
Árfolyamnyereség átváltáskori	846	12	-834	-98,58%
Árfolyamnyereség év végi értékelés	2 653	420	-2 233	-84,17%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 672	4 775	103	2,20%
Összesen	169 570	7 555	-162 015	-95,54%

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	1 784	4 678	2 894	162,22%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	55	160	105	190,91%
Árfolyamveszteség év végi értékelés	6		-6	-100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	951	553	-398	-41,85%
Összesen	2 796	5 391	2 595	92,81%

Pénzügyi műveletek 2021. évi eredménye: 2 164 E Ft

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2021. évben egy tétel elszámolása történt nettó módon, egy ingatlan értékesítése, amelynek értéke 2 617 E Ft összeggel jelentkezett az értékesített tárgyi eszközök bevételei soron. Az ingatlan könyv szerinti értéke 140 E Ft, eladási ára 2 757 E Ft volt 2021. évben.

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.

2021. évi összes bevétel x 20%:	2 363 722 E Ft x 20%= 472 744 E Ft
2021. évi összes költség és ráfordítás x 20%:	1 778 070 E Ft x 20%= 355 614 E Ft

2021. 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.

2021. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

3.2.5 Támogatások

A társaság 2020-2021. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2020. és 2021. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

2021. évben nem volt felhasználható negatív társasági adóalap.

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2021. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok

A 2021. évi adózott eredményből a társaságnak a tulajdonos Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 38/2022. (02.04.) számú Igazgatósági határozatával elfogadott 2021. évi üzleti terve szerint javaslat a társaság saját tőkéje szerinti maximális összegű osztalék kifizetése 2022. május 31-ig.

3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek

Társaságunk 2021. 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 70 775 E Ft összegben.

Kapcsolt felekhez kapcsolódó piaci ár alatti tételek bemutatása

-	<u>Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás</u>	<u>70 775 E Ft</u>
	Összesen	70 775 E Ft

Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás: 70 775 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.

2021. év

Kapcsolt ügyfelekkel	alap* (E Ft)	áfa (E Ft)	összesen (E Ft)
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját nem téríti meg)	19 048	5 143	24 191
Térítés nélküli szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	32 601	-	32 601
Ingyenes eszközátadás	13 983	-	13 983
Összesen	65 632	5 143	70 775

*piaci ár és a fizetett ár különbsége

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

- Debreceni Intézményműködtető Központ
(fizetett nettó bérleti díj: 8 Ft/m²/hó; 5 helyiség)
- Kodály Filharmónia Debrecen (fizetett nettó bérleti díj: 8 Ft/m²/hó; 4 helyiség)
- Méliusz Juhász Péter Könyvtár (fizetett nettó bérleti díj: 8 Ft/m²/hó; 1 helyiség)
- Dmjbv Család- és Gyermejjóléti Központja
(fizetett nettó bérleti díj: 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):

- Dmjbv Polgármesteri Hivatal (irattári helyiség)
- Debreceni Sportcentrum Kft. (Főnix Aréna)

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 11 649 E Ft-tal csökkent.

A likvid eszközeink össz-állománya év végén -274.191 E Ft volt, amely a mérleg négy különböző sorában került elszámolásra a számviteli politikánknak megfelelően: az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (4 775 E Ft), a B/IV. Pénzeszközök között (22 049 E Ft), a F./II/6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (303 629 E Ft) és a F./III/6. Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (2 614 E Ft) mérlegsorokon. Előző évhez viszonyítva likvid állományunk 214.754 E Ft-tal csökkent.

A cash flow-kimutatás egyes soraiban szereplő korrekciók részletezése:

- Az 1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben:

Megnevezés/ E Ft	2021. év
Kapott (járó) osztalék és részesedés	-2 048
Fejlesztési céllal véglegesen átadott pénzeszköz az eredmény terhére	11 241
összes korrekció	9 193

- A 3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás sor tartalma:

Megnevezés/ E Ft	2021. év
Immateriális javak és tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése	1 887
Értékvesztések, forgóeszközök	0
Értékvesztés, vevőkövetelés	30 146
Értékvesztés visszaírása, vevőkövetelések	-9 866
összesen	22 167

- A 9. Vevőkövetelések változása sorban lévő korrekciók:

Megnevezés /E Ft	2021. év
Vevőkövetelés állományváltozása Mérleg szerint	-107 832
Értékvesztés, vevőkövetelések	-30 146
Értékvesztés visszaírása, vevőkövetelések	9 866
összes korrekció	-20 280
Vevőkövetelés változása Cash-Flow kimutatásban	-128 112

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

Megnevezés/ E Ft	2021. év
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) állományváltozása Mérleg szerint	-42 832
Fizetett adó korrekció (túlfizetés miatt)	16 754
Fizetendő adó korrekció	-23 934
Értékvesztés, forgóeszközök	-
összes korrekció	-7 190
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása Cash-Flow kimutatás szerint	-50 022

- A 14. Befektetett eszközök beszerzése sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2021. év
Befektetett eszközök (tárgyi eszköz, immateriális javak) beszerzése állományváltozása Mérleg szerint	2 571 735
2021. évi elszámolt értékcsökkenés	275 847
Befektetett eszköz értékesítésének könyv szerinti értéke	-140
2021. évi elszámolt terven felüli értékcsökkenés	1 887
Átminősítés áruvá, egyéb	-42 044
Térítés nélküli átadás nyilvántartási értéke	13 982
összes korrekció	-249 532
Befektetett eszközök beszerzése változása Cash-Flow kimutatás szerint	-2 821 267

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

Megnevezés/ E Ft	2021. év
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban állományváltozás	-4 714
Egyéb tartósan adott kölcsön állományváltozás	809
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek változás Cash-Flow kimutatás szerint	-3 905

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

Megnevezés/ E Ft	2021. év
Saját tőke állományváltozás Mérleg szerint	-225 220
2021. évi adózott eredmény	-561 152
Fizetett osztalék	786 072
összes korrekció	224 920
Saját tőke állományváltozás Cash-Flow kimutatás szerint	-300

5 Mutatók

A 2020. évi és a 2021. 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 Dmjev Önkormányzat részére).

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

Megnevezés	Telek	Lakás	Nemlakás	Egyéb építmény	Eszközök	Összesen
Bruttó érték nyitó	5 357 818	3 566 326	1 003 798	35 393	531	9 963 866
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-3 311	3 311			0
Növekedés		1 692				1 692
Csökkenés	156 167	28 191	6510	296		191 164
Záró bruttó érték	5 201 651	3 536 516	1 000 599	35 097	531	9 774 394
Nyitó értékcsökkenés	0	1 653 186	390 707	17 310	192	2 061 395
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-3 187	3 187			0
2021.évi écs		68 026	18 752	1 018	76	87 872
2021.évi kivezetett écs		5 271	6510	160		11 941
Záró értékcsökkenés	0	1 712 754	406 136	18 168	268	2 137 326
Nettó érték (2021. december 31.)	5 201 651	1 823 762	594 463	16 929	263	7 637 068

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

2) A 2014. szeptember 1-től vagyonkezelésbe vett önkormányzati ingatlanállományt társaságunk az 1-es számlaosztályban és ezzel párhuzamosan a 4-es számlaosztályban hosszú lejáratú kötelezettségként tartja nyilván. Az ingatlanok értékcsökkenése és a visszapótlási kötelezettség miatt képzett lekötött tartalék is a társaságunk könyveiben kerül kimutatásra. A 2014. évi vagyonkezelési szerződés (VSZ II.) miatt felmerült tételek a 2021. évi beszámolóban:

Megnevezés/Adatok E Ft-ban	Költség, ráfordítás	Bevétel
Árbevétel		41 932
Egyéb bevételek		184
Egyéb ráfordítások	0	
Anyagköltség	697	
Igénybevett szolgáltatások költségei <i>ebből: 2021. évi vagyonkezelői díj: 22 373 E Ft*</i>	26 903	
Egyéb szolgáltatások költségei	93	
Értékcsökkenés	1 087	
Összesen	28 780	42 116
Tevékenység eredménye:	13 336	

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

2021. évben nem történt olyan beruházás, felújítás, amelyek külön megállapodás alapján a 2017-2021. évi vagyonkezelői díjjal szemben kompenzálásra kerültek.

	E Ft
Ingatlanok záró nettó értéke (mérlegtétel)	45 580
Piac u. 20. elektromos átalakítás terve (befejezetlen beruházás - mérlegtétel)	26 715
Simonffy u. 2/A. II. em. rekonstrukciója (befejezetlen beruházás – mérlegtétel)	37 284
2014-2021.évi visszapótlási kötelezettségre az eredménytartalékkal szemben képzett lekötött tartalék (mérlegtétel)	4 308

Debrecen, 2022. április 08.



Erdei Edit
vezérigazgató

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

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái

2021

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

**Személyi jellegű ráfordítások és
Átlagos statisztikai létszámadatok
2020-2021. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
10. Bérköltség	273 222	281 001	7 779	3%
Bér	264 022	274 975	10 953	4%
Teljes munkaidős összesen	255 193	266 948	11 755	5%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	255 193	266 948	11 755	5%
vezető	82 605	94 868	12 263	15%
ügyintéző, előadó, egyéb	172 588	172 080	-508	0%
Nem teljes munkaidős összesen	8 829	8 027	-802	-9%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	8 829	8 027	-802	-9%
nyugdíjas	8 611	5 827	-2 784	-32%
részmunkaidős	218	2 200	1 982	909%
Megbízási díjak	4 131	1 140	-2 991	-72%
Tiszteletdíjak	4 680	4 680	0	0%
Egyéb bérköltség	389	206	-183	-47%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	29 840	29 227	-613	-2%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	1 997	1 567	-430	-22%
Biztosítások	741	777	36	5%
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Napidíjak	0	0	0	-
Cafeteria	17 365	13 238	-4 127	-24%
Reprezentációs költség	708	722	14	2%
Munkáltatót terhelő SZJA	2 909	2 966	57	2%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	6 120	9 957	3 837	63%
12. Bérjárulékok	50 915	49 764	-1 151	-2%
Szociális hozzájárulási adó	44 313	43 101	-1 212	-3%
Egyszerűsített közteher	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	3 994	4 055	61	2%
Rehabilitációs hozzájárulás	2 608	2 608	0	0%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	353 977	359 992	6 015	2%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	34,1	35,2	1,2	3%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
technikus, szakmunkás	0,0	0,0	0,0	-
egyéb	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	34,1	35,2	1,2	3%
vezető	6,5	7,0	0,5	8%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	27,6	28,2	0,6	2%
Nem teljes munkaidős összesen	2,2	1,5	-0,7	-31%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	2,2	1,5	-0,7	-31%
Létszám összesen	36,2	36,7	0,5	1%

**Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban
2020-2021. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	21 600	20 918	-682	-3%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	20 715	20 014	-701	-3%
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>technikus, szakmunkás</i>			0	-
<i>egyéb</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	20 715	20 014	-701	-3%
<i>vezető</i>	5 195	5 336	141	3%
<i>ügyintéző, előadó, egyéb</i>	15 520	14 678	-842	-5%
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	885	904	19	2%
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>nyugdíjas</i>			0	-
<i>részmunkaidős</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	885	904	19	2%
<i>nyugdíjas</i>	885	679	-206	-23%
<i>részmunkaidős</i>		225	225	-
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	8 240	8 309	69	1%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	29 840	29 227	-613	-2%

Vezető tisztségviselők javadalmazása
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	19 710	21 752	2 042	10%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 180	1 560	-620	-28%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	4 680	4 680	0	0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Korábbi Vezérigazgató/Ügyvezető utáni nyugdíjfizetési kötelezettség			0	-

**Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző
könyvvizsgáló szolgáltatásai
2020-2021. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	2 040	2 040	0	0%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	2 040	2 040	0	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

**Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltózása
2021. év**

Adatok: e Ft

Ország	Megnevezés	Alapítás-átservezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
	Megnevezés	20 178		17 110	15 625			52 913	11 849 100	4 518	366 371		18 189	0	12 238 178
1.	Nyitó bruttó érték				338			338	48 350		33 348		183 629	1 436	266 763
2.	Tárgyevi beszerzés							0					0		0
3.	Átsorolás miatti növekedés							2 835	2 162 759	299 542	251 879				2 714 180
4.	Egyéb tárgyévi növekedés			21	2 814			429	280	4 518	12 850				17 648
5.	Tárgyévi értékesítés			429				4 994			10 703		988		11 691
6.	Tárgyévi selejtezés			321	4 673			0	42 022						42 022
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0	16 283		1 074		81 693		99 050
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0	14 104	299 542	626 971	0	119 137	1 436	15 048 710
9.	Záró bruttó érték	20 178	0	16 381	14 104	0	0	50 663	14 001 624	299 542	626 971	0	119 137	1 436	15 048 710
10.	Nyitó értékszőkenés	20 178		17 028	15 625			52 831	3 524 196	4 518	341 617		0	0	3 870 331
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékszőkenés			46	191			237	238 900	16 583	20 127				275 610
14.	Tárgyévi terv szerinti értékszőkenés							0	899				988		1 887
15.	Tárgyévi állománycsőkkenés miatti ECS csőkkenés			750	4 673			5 423	4 732	4 518	24 627				33 877
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékszőkenés							0							0
17.	Értékszőkenés egyéb tárgyévi csőkkenése							0	899				988		1 887
18.	Záró halmozott értékszőkenés	20 178	0	16 324	11 143	0	0	47 645	3 758 364	16 583	337 117	0	0	0	4 112 064
19.	Záró nettó érték	0	0	57	2 961	0	0	3 018	10 243 260	282 959	289 854	0	119 137	1 436	10 936 646

Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2021. év

Adatok: e Ft

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

Értékcsökkenések
2021. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris			25	191			216	238 900	16 340	13 853				269 093
2.	Egyösszegű			21				21		243	6 274				6 517
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen	0	0	46	191	0	0	237	238 900	16 583	20 127	0	0	0	275 610
7.	Terven felüli értékcsökkenés							0	899				988		1 887
8.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
9.	Értékcsökkenés összesen	0	0	46	191	0	0	237	239 799	16 583	20 127	0	988	0	277 497

Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2021. év

Adatok: e Ft

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

Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból
2020-2021. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2020. év				2021. év				2021 - 2020. Eltérés				Eltérés / Bázis	
	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint
ÖSSZES KÖVETELÉS	269 238	68 681	200 557	383 099	73 882	309 217	113 861	5 201	108 660	42,29%	54,18%	42,29%	7,57%	54,18%
VALLALATCSOPORTON KÍVÜL	199 350	48 086	151 264	246 267	45 107	201 160	46 917	-2 979	49 896	23,53%	32,99%	23,53%	-6,20%	32,99%
VALLALATCSOPORTON BELÜL	69 888	20 595	49 293	136 832	28 775	108 057	66 944	8 180	58 764	95,79%	119,21%	95,79%	39,72%	119,21%
Lejárt követelések	175 800	68 681	107 119	233 376	73 882	159 494	57 576	5 201	52 375	32,75%	48,89%	32,75%	7,57%	48,89%
Lakosság	78 201	42 305	35 896	67 386	31 579	35 807	-10 815	-10 726	-89	-13,83%	-0,25%	-13,83%	-25,35%	-0,25%
91 nap alatt	22 968	0	22 968	22 475	0	22 475	-493	0	-493	-2,15%	-2,15%	-2,15%	-	-2,15%
91-180 nap	4 414	280	4 134	4 948	309	4 639	534	29	505	12,10%	12,22%	12,10%	10,36%	12,22%
181 nap - 360 nap	7 468	3 052	4 416	7 430	3 041	4 389	-38	-11	-27	-0,51%	-0,61%	-0,51%	-0,36%	-0,61%
361 nap - 720 nap	9 684	8 082	1 602	12 476	9 907	2 569	2 792	1 825	967	28,83%	60,36%	28,83%	22,58%	60,36%
720 napon túl	33 667	30 891	2 776	20 057	18 322	1 735	-13 610	-12 569	-1 041	-40,43%	-37,50%	-40,43%	-40,69%	-37,50%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
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	51 192	20 595	30 597	115 324	28 775	86 549	64 132	8 180	55 952	125,28%	182,87%	125,28%	39,72%	182,87%
91 nap alatt	1 524	0	1 524	60 960	0	60 960	59 436	0	59 436	3900,00%	3900,00%	3900,00%	-	3900,00%
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
181 nap - 360 nap	14 074	6 970	7 104	2 876	1 438	1 438	-11 198	-5 532	-5 666	-79,57%	-79,76%	-79,57%	-79,37%	-79,76%
361 nap - 720 nap	11 481	7 959	3 522	15 746	12 679	3 067	4 265	4 720	-455	37,15%	59,30%	37,15%	59,30%	-12,92%
720 napon túl	24 113	5 666	18 447	35 742	14 658	21 084	11 629	8 992	2 637	48,23%	14,30%	48,23%	158,70%	14,30%
Egyéb	46 407	5 781	40 626	50 666	13 528	37 138	4 259	7 747	-3 488	9,18%	-8,59%	9,18%	134,01%	-8,59%
91 nap alatt	26 165	337	25 828	25 337	0	25 337	-828	-337	-491	-3,16%	-100,00%	-3,16%	-83,97%	-100,00%
91-180 nap	5 285	2 732	2 553	5 645	438	5 207	360	-2 294	2 654	6,81%	103,96%	6,81%	-83,97%	103,96%
181 nap - 360 nap	11 232	2 347	8 885	7 416	2 489	4 927	-3 816	142	-3 958	-33,97%	-44,55%	-33,97%	6,05%	-44,55%
361 nap - 720 nap	3 295	365	2 930	10 646	9 044	1 602	7 351	8 679	-1 328	223,10%	-45,32%	223,10%	2377,81%	-45,32%
720 napon túl	430	0	430	1 622	1 557	65	1 192	1 557	-365	277,21%	-84,88%	277,21%	-	-84,88%
Le nem járt követelések	93 438	0	93 438	149 723	0	149 723	56 285	0	56 285	60,24%	60,24%	60,24%	-	60,24%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	93 438	0	93 438	149 723	0	149 723	56 285	0	56 285	60,24%	60,24%	60,24%	-	60,24%
Lakosság	1 355	0	1 355	2 046	0	2 046	691	0	691	51,00%	51,00%	51,00%	-	51,00%
DMJV és intézményei	9 442	0	9 442	23 910	0	23 910	14 468	0	14 468	153,23%	153,23%	153,23%	-	153,23%
Vállalatsoporton belül	18 696	0	18 696	21 508	0	21 508	2 812	0	2 812	15,04%	15,04%	15,04%	-	15,04%
Egyéb	63 945	0	63 945	102 259	0	102 259	38 314	0	38 314	59,92%	59,92%	59,92%	-	59,92%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	175 800	68 681	107 119	233 376	73 882	159 494	57 576	5 201	52 375	32,75%	48,89%	32,75%	7,57%	48,89%
Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	27 819	25 473	2 346	16 209	15 078	1 131	-11 610	-10 395	-1 215	-41,73%	-51,79%	-41,73%	-40,81%	-51,79%
Lakosság	11 850	10 821	1 029	14 866	13 916	950	3 016	3 095	-79	25,45%	-7,68%	25,45%	28,60%	-7,68%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Vállalatsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Egyéb	15 969	14 652	1 317	1 343	1 162	181	-14 626	-13 490	-1 136	-91,59%	-86,26%	-91,59%	-92,07%	-86,26%
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 elenértéke	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
2021. év**

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölesön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	4 775	42 871	47 646	0	303 629	15 693	319 322
Debrecei Hőszolgáltató Zrt.			1 884	1 884			2 042	2 042
Debrecei Vízmű Zrt.			3 706	3 706			1 747	1 747
Cívis Ház Zrt.				0				0
DKV Debrecei Közlekedési Zrt.				0				0
Aquaticum Debrecei Kft.			187	187			187	187
Médiacentrum Debrecei Kft.			2 096	2 096			326	326
DV Info Kft.			1 228	1 228			4 142	4 142
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			9 456	9 456				0
Debrecei Ipari Centrum Kft.			27	27				0
Forest Offices Debrecei Kft.				0				0
Debrecei Vagyonkezelő Zrt.			21 673	21 673			7 249	7 249
Cash-pool rendszeren belül		4 775	2 614	7 389		303 629		303 629
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	20 000	140	20 140	0	0	2 564	2 564
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Debrecei Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "v. a."		20 000	140	20 140				0
Cívisvíz Kft. "v. a."				0				0
Cívis Takarító Kft.				0			2 564	2 564
DEVÍZEP Kft.				0				0
CÍVISBUSZ Kft. *				0				0
Kapcsolt vállalkozással szemben összesen	0	24 775	43 011	67 786	0	303 629	18 257	321 886
Debrecei Társasházkezelő Kft.				0				0
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	0	0	0	0	0	0
EDC Debrecei Nonprofit Kft.			453	453				0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	453	453	0	0	0	0

* A Cívisbusz Kft.-ben meglévő üzletrészt a DKV Zrt. 2021.09.06-án értékesítette.

**Értékvesztések
2021. év**

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszalírás	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	68 681	30 146	15 079	9 866	73 882
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	68 681	30 146	15 079	9 866	73 882
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	68 681	30 146	15 079	9 866	73 882

Árbevételek
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 104 651	2 132 750	28 099	1%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	1 876 868	1 916 807	39 939	2%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	120 516	110 329	-10 187	-8%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	107 267	105 614	-1 653	-2%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	101 409	100 345	-1 064	-1%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	17 175	17 801	626	4%
Debreceni Vízmű Zrt.	11 501	11 456	-45	0%
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	1 759	1 772	13	1%
Médiacentrum Debrecen Kft.	3 119	3 469	350	11%
DV Info Kft.	9 787	8 988	-799	-8%
DV Parking Kft.	35 264	35 122	-142	0%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	248	261	13	5%
Forest Offices Debrecen Kft.	1	0	-1	-100%
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	22 555	21 476	-1 079	-5%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	5 858	5 269	-589	-10%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "v.a."	446	439	-7	-2%
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft. *	0			
Cívisvíz Kft. "v. a."	0	0	0	-
Cívis Takarító Kft.	591	761	170	29%
Debreceni Társasházkezelő Kft.	2 580	2 672	92	4%
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	2 241	1 397	-844	-38%
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)	2 104 651	2 132 750	28 099	1%

* A Cívisbusz Kft.-ben meglévő üzletrészt a DKV Zrt. 2021.09.06-án értékesítette.

Egyéb bevételek
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	141 250	219 400	78 150	55%
Visszaírt értékvesztés	16 888	9 866	-7 022	-42%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	16 888	9 866	-7 022	-42%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	1 708	11 505	9 797	574%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	4 536	5 280	744	16%
Leírt követelésekre befolyt összegek	4 942	7 616	2 674	54%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	12 535	52 405	39 870	318%
Céltartalék felszabadítása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott önkormányzati támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott vállaltsoporton belüli tám	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott egyéb támogatások	0	0	0	-
Más	7 546	8 336	790	10%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	71 983	71 952	-31	0%
Fejlesztési támogatások bevétele	20 259	19 786	-473	-2%
Ingyenes eszközátvételek	853	32 654	31 801	3728%
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos	5 637	4 409	-1 228	-22%
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	10 989	57 319	46 330	422%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	9 789	9 319	-470	-5%
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	4	4	-
DV Info Kft.	0	0	0	-
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 Vagyonkezelő Zrt.	9 789	9 315	-474	-5%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	1 200	48 000	46 800	3900%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "v.a."	0	0	0	-
DEVÍZEP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft. *	0			
Civisvíz Kft. "v. a."	0	0	0	-
Civis Takarító Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klastter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	1 200	48 000	46 800	3900%

* A Civisbusz Kft.-ben meglévő üzletrészt a DKV Zrt. 2021.09.06-án értékesítette.

Támogatások az eredménykimutatásban
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2020. év					2021. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Debreceni rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvadása után a Fónix Csarnok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értéksőkkenéssel arányos részének halasztott bevételként feloldott része			71 952			71 952			71 952			71 952
2	DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg feloldott része	1 625					1 625	1 625					1 625
3	Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása			4 437			4 437			4 437			4 437
4	Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával Jellemző fejlesztési támogatások elhatárolása	4 003	9 786	400			14 189	4 003	9 312	400			13 715
5	Panelprogram támogatás (kiválasztott beolvadással)			8			8			8			8
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		5 628	9 786	76 797	0	0	92 211	5 628	9 312	76 797	0	0	91 737

Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2020. év					2021. 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
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	46 162	40 114	-6 048	-13%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 332	1 564	232	17%
Üzemanyag felhasználás	1 826	2 018	192	11%
Energiaköltségek	34 524	33 358	-1 166	-3%
Munkaruha, védőruha	1 340	441	-899	-67%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	1 951	2 216	265	14%
Számítástechnikai kellékanyag	168	126	-42	-25%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	5 021	391	-4 630	-92%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	737 374	813 601	76 227	10%
Fuvarköltségek	609	3 847	3 238	532%
Utazás, kiküldetés költségei	4 922	5 266	344	7%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	4 922	5 266	344	7%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	0	0	0	-
Karbantartás, javítás költségei	125 770	157 994	32 224	26%
Gépjármű javítás, karbantartás	1 722	1 921	199	12%
Informatikai javítás, karbantartás	36	231	195	542%
Egyéb karbantartás, javítás	124 012	155 842	31 830	26%
Posta költségek	16 259	17 566	1 307	8%
Távközlés költségei	2 411	2 850	439	18%
Vezetékes telefon	482	363	-119	-25%
Mobil telefon	433	441	8	2%
Egyéb távközlési költség	1 496	2 046	550	37%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	55	55	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	289 780	302 171	12 391	4%
Közös ktg.	248 042	253 501	5 459	2%
Költöztetés	0	485	485	-
Távfűtés	41 567	44 237	2 670	6%
Egyéb	171	3 948	3 777	2209%
Bérlési és lízingdíj	9 072	8 936	-136	-1%
Ingatlanok bérlési díja	0	0	0	-
Járművek bérlési díja	7 408	7 597	189	3%
Egyéb bérlési díjak	1 664	1 339	-325	-20%
Könyvviteli szolgáltatás díja	650	667	17	3%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	2 040	2 040	0	0%
Ügyvédi díjak	22 750	20 406	-2 344	-10%
Közjegyzői díjak	9 301	8 242	-1 059	-11%
Vagyonvédelem	18 229	21 128	2 899	16%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	55 813	65 995	10 182	18%
Mínőségvizsgálati díjak	0	0	0	-
Egyéb szakértői díjak	13 566	23 830	10 264	76%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	35 124	39 827	4 703	13%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	4	4	-
Oktatás, továbbképzés	184	287	103	56%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérlési díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	130 894	132 490	1 596	1%
Bérlési jog ellenérték	0	0	0	-
DV Zrt.	35 316	35 316	0	0%
Informatika	53 912	58 815	4 903	9%
Kamarai díjak, Egyéb	41 666	38 359	-3 307	-8%
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	15 222	16 255	1 033	7%
Bankköltségek	6 923	8 061	1 138	16%
Hatósági díjak, illetékek	3 211	3 392	181	6%
Biztosítási díjak	4 612	4 597	-15	0%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	476	205	-271	-57%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	11 470	13 590	2 120	18%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 799	3 743	-1 056	-22%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	815 027	887 303	72 276	9%

Egyéb ráfordítások
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	26 095	32 033	5 938	23%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	92	1 887	1 795	1951%
<i>Követelések értékvesztése</i>	26 003	30 146	4 143	16%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	1 682	1 050	-632	-38%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	25	12	-13	-52%
Leírt behajthatatlan követelések	2 346	1 167	-1 179	-50%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	0	0	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	417	0	-417	-100%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	8	0	-8	-100%
Céltartalék képzés	0	10 129	10 129	-
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	5 686	72	-5 614	-99%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	101 338	119 133	17 795	18%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	25 793	43 098	17 305	67%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközátadások	0	0	0	-
TAO támogatás	16 475	12 000	-4 475	-27%
Társadalmi szervezetek támogatása	0	0	0	-
Fejlesztési támogatás ráfordítása	11 044	11 593	549	5%
Ingyenes eszközátadások	7 230	19 250	12 020	166%
VII. Egyéb ráfordítások	198 139	249 537	51 398	26%

Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év
Adózás előtti eredmény (±)	806 664	585 652
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		
Terven felüli értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	221 988	298 654
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékvesztése		
Fejlesztési tartalék összege után, legfeljebb az adóévi adózás előtti eredmény és legfeljebb 10 Mrd Ft		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	160 994	2 048
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezm. átalakulás esetén		
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levezgázott szakképző iskolai tanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Munkásszállás, munkavállalói bérlet lakás 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 visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel	42 361	24 945
Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés		
Adóalapot növelő bírságok, jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevételek		
Kutatás, kísérlet fejlesztés közvetlen költségei - csökkentve az erre kapott támogatással		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költségének ill. karbantartási költségének kétszerese		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel vagy ASTÉ növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés		
Megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége kapcsolt vállalkozásnál		
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszk., nyújtott szolg. meghatározott összege		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődőnél az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódódnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím	2 300	2 169
Adóalapot csökkentő tételek összesen	427 643	327 816
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		10 129
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	243 335	319 896
Nem a vállalkozási, bevétel-szerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	20 402	12 991
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	26 003	30 146
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		
Nettó finanszírozási költség adótörvényben elismert mértékét meghaladó része		
Termőföldből átminősített ingatlan tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm. különbség 2X-ese		
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társ. ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf. veszteség		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTÉ csökkenés		
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivezetésekor elszám. adóalap csökkentésből a megszerzett rész. értékének csökkenése		
Tartós adományozás elszámolt többlet kedvezménye (vagy annak kétszerese), ha a szerződésben vállaltak nem teljesülnek		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt	81 138	70 775
Jogelődőnél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódódnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	370 878	443 937
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	749 899	701 773
Társasági adó (2019. évtől csoportos társasági adó tagvállalatra eső része)	19 532	24 500
Adókedvezmények		
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	19 532	24 500
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Energiaszolgáltatók különadója		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	787 132	561 152

Cash-flow kimutatás
2020-2021. év

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2020. év	2021. év
	I. MŰKÖDÉSI CASH-FLOW (1-13. sorok)	239 891	2 594 751
1a.	+ Adózás előtti eredmény és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	806 664	585 652
	<i>Ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>		
1b.	+ Korrekciók az adózás előtti eredményben	-145 561	9 193
1	+ Korrigált adózás előtti eredmény (1a.+1b)	661 103	594 845
2	+ Elszámolt amortizáció	242 809	275 847
3	+ Elszámolt értékvesztés és visszairás	9 215	22 167
4	+ Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	10 129
5	+ Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-12 118	-52 405
6	+ Szállítói kötelezettség változása	807	127 461
7	+ Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-102 152	-2 879
8	+ Passzív időbeli elhatárolások változása	-101 667	2 607 258
9	+ Vevőkövetelés változása	549 005	-128 112
10	+ Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	45 532	-50 022
11	+ Aktív időbeli elhatárolások változása	6 248	-6 712
12	- Fizetett adó (nyereség után)	-24 254	-16 754
13	- Fizetett osztalék, részesedés	-1 034 637	-786 072
	II. BEFEKTETÉSI CASH-FLOW (14-18. sorok)	133 257	-2 818 719
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-29 647	-2 821 267
15	+ Befektetett eszközök eladása	12 535	4 405
16	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	0	0
17	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-10 625	-3 905
18	+ Kapott osztalék, részesedés	160 994	2 048
	III. FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW (19-26. sorok)	-358 946	212 319
19	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	0	-300
20	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
21	+ Hitel és kölcsön felvétele	-343 513	223 860
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	0	0
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-15 433	-11 241
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+III. sorok)	14 202	-11 649
27	+ Devizás pénzeszközök ártértékelése		
	V. PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+27. sorok)	14 202	-11 649

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

	2020	2021
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{8\,367\,847}{9\,246\,902} \times 100\% = 90,49\%$	$\frac{10\,936\,646}{11\,987\,801} \times 100\% = 91,23\%$

javult.

Befektetett eszközök aránya

	2020	2021
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{8\,408\,476}{9\,246\,902} \times 100\% = 90,93\%$	$\frac{10\,984\,116}{11\,987\,801} \times 100\% = 91,63\%$

növekedése.

Forgó eszközök aránya

	2020	2021
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{833\,910}{9\,246\,902} \times 100\% = 9,02\%$	$\frac{992\,457}{11\,987\,801} \times 100\% = 8,28\%$

romlott.

Saját tőke jegyzett tőke arány

	2020	2021
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$	$\frac{5\,475\,674}{2\,553\,203} \times 100\% = 214,46\%$	$\frac{5\,250\,754}{2\,553\,203} \times 100\% = 205,65\%$

pontos a csökkenés.

Kötelezettségek aránya

	2020	2021
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{671\,731}{5\,475\,674} \times 100\% = 12,27\%$	$\frac{1\,020\,163}{5\,250\,754} \times 100\% = 19,43\%$

aránya 7,16%-ponttal nőtt.

Kötelezettségek részaránya

	2020	2021
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$	$\frac{671\,731}{9\,246\,902} \times 100\% = 7,26\%$	$\frac{1\,020\,163}{11\,987\,801} \times 100\% = 8,51\%$

jelez.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

	2020	2021
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{217\,646}{5\,475\,674} \times 100\% = 3,97\%$	$\frac{342\,218}{5\,250\,754} \times 100\% = 6,52\%$

hatás együttesen eredményezte a mutató 2,54%-pontos csökkenését.

Tőkeerősség

	2020	2021
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$	$\frac{5\,475\,674}{9\,246\,902} \times 100\% = 59,22\%$	$\frac{5\,250\,754}{11\,987\,801} \times 100\% = 43,80\%$

A Saját tőke 4,1%-kal csökkent, a Mérlegfőösszeg 29,6%-kal nőtt. A két hatás miatt csökkent 15,42%-ponttal a tőkeerősség.

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

	2020	2021
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	$\frac{806\,664}{2\,419\,412} \times 100\% = 33,34\%$	$\frac{585\,652}{2\,363\,722} \times 100\% = 24,78\%$

adózatlan eredményt termelt, 8,56 Ft-tal kevesebbet előző évhez viszonyítva.

Eszközarányos jövedelmezőség

	2020	2021
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{806\,664}{9\,246\,902} \times 100\% = 8,72\%$	$\frac{585\,652}{11\,987\,801} \times 100\% = 4,89\%$

eszközarányos jövedelmezőség.

Tőkearányos jövedelmezőség

	2020	2021
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{806\,664}{5\,475\,674} \times 100\% = 14,73\%$	$\frac{585\,652}{5\,250\,754} \times 100\% = 11,15\%$

tőkearányos jövedelmezőség.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

	2020	2021
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$	$\frac{8\,349\,658}{12\,219\,989} \times 100\% = 68,33\%$	$\frac{10\,816\,073}{14\,928\,137} \times 100\% = 72,45\%$

kal.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

	2020	2021
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{833\,910}{217\,646} \times 100\% = 383,15\%$	$\frac{992\,457}{342\,218} \times 100\% = 290,01\%$

ponttal.

Likviditási gyorsráta

	2020	2021
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{270\,467}{217\,646} \times 100\% = 124,27\%$	$\frac{389\,870}{342\,218} \times 100\% = 113,92\%$

alkalmasak társaságunk pénzügyi helyzetének elemzésére a cash-pool rendszer miatt. 2021. december 31-én a Cívís Ház Zrt. cash-pool

**Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2021. 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