

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

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

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.

2022. év Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2023. április 11.

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



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

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

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2022.12.31
a	b	c	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	10 984 116	0	10 858 736
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. ... 9.)	3 018	0	46 952
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			44 995
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	57		36
06.	4. Szellemi termékek	2 961		1 921
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. ... 17.)	10 936 646	0	10 767 751
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10 243 260		10 213 604
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	282 959		193 654
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	289 854		251 377
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	119 137		109 116
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	1 436		
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. ... 28.)	44 452	0	44 033
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200		13 200
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	24 775		24 309
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 500		1 500
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	5. Egyéb tartós részesedés	1 100		1 100
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	3 877		3 924
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.)	992 457	0	1 173 926
30.	I. KÉSZLETEK (31. ... 36.)	602 587	0	603 888
31.	1. Anyagok	302		288
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			0
33.	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek	2 758		2 758
35.	5. Áruk	599 527		600 842
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. ... 45.)	367 821	0	507 832
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	289 483		352 455
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	43 011		25 721
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	453		9 505
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	34 874		120 151
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.)	22 049	0	62 206
54.	1. Pénztár, csekkek	542		961
55.	2. Bankbetétek	21 507		61 245
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. ... 59.)	11 228	0	10 248
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	10 870		7 572
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	358		2 676
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	11 987 801	0	12 042 910

Debrecen. 2023. április 11.

CÍVIS HÁZ ZRT.

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

Öve Ö

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

MERLEG Források (passzívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2022.12.31
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	5 250 754	0	5 485 465
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	1 880 648		1 880 647
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 443		-40 687
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	254 308		294 995
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	561 152		797 307
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73. ... 75.)	10 129	0	10 753
73.	<i>1. Céltartalék a várható kötelezettségekre</i>	10 129		10 753
74.	<i>2. Céltartalék a jövőbeni költségekre</i>			
75.	<i>3. Egyéb céltartalék</i>			
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92.)	1 020 163	0	1 030 754
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.)	677 945	0	386 290
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>	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>	374 316		386 290
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	342 218	0	644 464
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>	14 257		37 013
97.	<i>4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	214 673		87 642
98.	<i>5. Váltótartozások</i>			
99.	<i>6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	18 257		306 907
100.	<i>7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással</i>			8
101.	<i>8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással</i>			
102.	<i>9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	95 031		212 894
103.	<i>10. Kötelezettségek értékelési különbözete</i>			
104.	<i>11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete</i>			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	5 706 755	0	5 515 938
106.	<i>1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása</i>	10 999		12 505
107.	<i>2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	12 029		29 526
108.	<i>3. Halasztott bevételek</i>	5 683 727		5 473 907
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	11 987 801	0	12 042 910

Debrecen, 2023. április 11.

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



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

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 2021.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2022.12.31
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 132 750		2 581 466
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	2 132 750	0	2 581 466
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	4 017		4 847
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	4 017	0	4 847
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	219 400		387 420
	Ebből : visszairt értékvesztés	9 866		12 328
05.	Anyagköltség	40 114		70 655
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	813 601		966 241
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	16 255		18 936
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	13 590		15 643
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 743		5 163
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	887 303	0	1 076 638
10.	Béreköltség	281 001		314 196
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	29 227		31 669
12.	Béjárulások	49 764		46 130
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	359 992	0	391 995
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	275 847		444 850
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	249 537		202 882
	Ebből: értékvesztés	32 033		15 313
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	583 488	0	857 368
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	2 048		7 158
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			4 737
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	300		3 114
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	300		3 114
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5 207		8 503
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	7 555	0	18 775
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 839		20 231
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	4 678		19 421
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	552		1 595
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	5 391	0	21 826
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	2 164	0	-3 051
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	585 652	0	854 317
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	24 500		57 010
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	561 152	0	797 307

Debrecen, 2023. április 11.

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



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Cívis Ház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2022. év

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Tartalomjegyzék

1.1.	A vállalkozás bemutatása	4
1.1.1.	Cégjogi adatok.....	4
1.1.2.	Jogi környezet	6
A 2022. évi V. törvény a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő szabályozási kérdésekről		7
1.1.3.	Tevékenység, piaci helyzet	8
1.1.4.	Az Orosz-Ukrán háború miatt kialakult helyzet hatása a Társaságra / COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra	9
1.2.	A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek összetétele	10
1.3.	A számviteli politika fő vonásai.....	10
1.3.1.	A befektetett eszközök	13
1.3.2.	Forgóeszközök értékelése	17
1.3.3.	Aktív időbeli elhatárolások	18
1.3.4.	Értékvesztés elszámolása	20
1.3.5.	Saját tőke	23
1.3.6.	Céltartalék képzés	23
1.3.7.	Kötelezettségek értékelése	24
1.3.8.	Passzív időbeli elhatárolások	24
1.3.9.	Cash-pool követelések és kötelezettségek.....	26
1.3.10.	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek	29
1.3.11.	Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	29
1.3.12.	A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések.....	31
1.3.13.	Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása	33
2.	Tájékoztató rész.....	34
2.1	A társaság anyavállalata	34
2.2	A társaság leányvállalatai.....	34
2.3	A társaság közös vezetésű vállalatai	34
2.4	A társaság társult vállalkozásai	35
2.5	A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai.....	35
2.6	A társaság kapcsolt vállalkozásai.....	36
2.7	Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései	37
2.8	Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	37
2.9	Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások.....	37
3.	Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	38
3.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	38
3.1.1	Eszközök: ..	38
3.1.2	Források:	47
3.1.3	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	53
3.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	54
3.2.1	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	54
3.2.2	Pénzügyi műveletek eredménye.....	56
3.2.3	A nettó módon elszámolt tételek bemutatása	56
3.2.4	Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások.....	57
3.2.5	Támogatások	57
3.2.6	A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	57
3.2.7	Ellenőrzés	57
3.2.8	Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok	57
3.2.9	Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek	58
4	Cash-Flow kimutatás	59

5	Mutatók.....	60
6	A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési tevékenysége	61

1. Általános kiegészítések

1.1. A vállalkozás bemutatása

1.1.1. Cégjogi adatok

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

A társaság tevékenységi körei:

- 6810'08 saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)
- 6820'08 saját tulajdonú, 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.)
Köszeghy 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

A társaság alakulása

A Cívis Ház Kft. jogelődjét, a Debreceni Gazdaságfejlesztési Kft-t (DGF) DMJV Önkormányzata alapította, amelyet a Cégbíróság 1993. szeptember 27-én jegyzett be.

1994. február 1-től a Kft. neve *Cívis Ház Kft*-re változott, majd a társaság 1996. július 1-től részvénytársasági formában működik tovább. Az 1996. évi társasági forma váltással egyidejűleg a tulajdonos részéről apportált 5.370 M Ft értékű ingatlanállomány 30%-os leértékelésére került sor, amely az Rt. törzstőkéjének, mérlegfőösszegének jelentős csökkenését eredményezte.

1999. 09. 01-én a Cívis Ház Rt. valamint a Debreceni Épületkezelő és Szolgáltató Rt. (Désztol Rt.) DMJV Közgyűlésének döntése alapján egyesült. Az egyesülés során a beolvadó társaság a Désztol 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 Fesztiválközpont Kft.-vel együtt beolvadt a Cívis Ház Rt-be.

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

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

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

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

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

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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft. a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján. A Főnix Irodaház Kft. 2019.03.18. naptól Debreceni Ipari Centrum Kft néven működik tovább.

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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága 257/2020. (11.06.) számú határozatával döntött a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. végelszámolás keretében történő jogutód nélküli megszűnéséről 2021.01.01. kezdőidőponttal, 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 településkép védelméről

A 2021. évi XCIX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő szabályokról

A 2022. évi V. törvény a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő szabályozási kérdésekről

A 2022. évi VI. törvény a szomszédos fennálló fegyveres konfliktus, illetve humanitárius katasztrófa magyarországi következményeinek elhárításáról

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

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

A 195/2022. (V. 27.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő egyes szabályozási kérdésekről

A 180/2022. (V.24.); a 203/2022. (VI.8); a 423/2022. (X.28.) Korm. rendelet az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról

Önkormányzati rendeletek

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III.6.) Kr. rendelet

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III.6.) Kr. rendelet 36.§ hatályaon 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 45/2017. (XII.14.) Kr. rendelet Debrecen településképi védelméről (településképi eljárások)

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

A 3/2022. (II.24.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről

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

A 2020-2021. évi pandémia időszakát követően 2022-ben a gazdasági kilátások romlása, az emelkedő energiaárak, a növekvő építési költségek, a forint euróhoz képesti jelentős gyengülése, az emelkedő kamatok és a szigorodó finanszírozási feltételek egyaránt kihívást jelentettek az ingatlan-piac szereplői számára.

Emiatt az ingatlanpiaci szektor 2020. évi megtorpanását követő 2021. évi jelentős növekedése 2022 szeptember–decemberében alapvetően egy stagnáló-csökkenő tendenciába váltott át.

1.1.4. Az Orosz Ukrán háború miatt kialakult helyzet hatása a Társaságra / COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra

Fegyveres konfliktus miatti veszélyhelyzet hatása

Az Oroszországi Föderáció 2022. február 24-én hadműveletet indított Ukrajna ellen. Emiatt a kormány a koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzet megszüntetését megelőzően, 2022. május 25-től az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki. Ennek megfelelően 2022. május 25 - 31. között párhuzamosan állt fenn két veszélyhelyzetet megalapozó rendelet.

A fegyveres konfliktus rövid távú, jelenleg érzékelhető - a Társaság szempontjából releváns – hatásai a következők:

- Az 1.1.3 pont Ingatlanpiaci helyzet részben bemutatott, 2022 augusztusától megjelenő fokozódó válságtényezők mind olyan – tovább súlyosbodható - durva hatások, amelyek jelentős többlet terhet jelentenek a bérlőink részére, s amely a vendéglátó és kereskedelmi üzletek keresletcsökkenéséhez, a forgalom nagyarányú visszaeséséhez, a bérlemény visszaadáshoz, üresedéshez vezet.
- A devizában meghatározott ügyletek (ingatlan adásvételi szerződések, devizában meghatározott bérleti díj) esetében jelentős árfolyamkockázat merülhet meg.
- További építőipari és egyéb területen jelentkező költségnövekedések merülhetnek fel.

Covid-19 járvány miatti veszélyhelyzet hatása

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 Covid-járvány 2022. tavaszáig tartó ötödik hulláma miatt a kormány a veszélyhelyzet időszakát meghosszabbította, így a pandémia miatti veszélyhelyzet 2020. november 3-tól 2022. május 31-ig tartott.

A társaságot a pandémiás vészhelyzet 2022. évben az alábbiak szerint érintette:

- A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. §-a szerinti bérleti szerződésekre vonatkozó szabályok 2022. december 31-ig meghosszabbodtak, azaz eddig az időpontig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásbérleti szerződés, illetve helyiség bérleti szerződés tartalma nem volt módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.
- 2022. évi gazdálkodás tervezésekor a járványhelyzet is figyelembevételre került, de a járvány tényleges hatása már nem volt számottevő gazdálkodásunkban.

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 alakíthatók 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.

Az első számú vezetőkön kívüli vezető állású és vezető beosztású munkavállalók teljesítménybérét is figyelembe vesszük a tárgyévi beszámolóban. Ezen teljesítménybérrel kapcsolatos döntést a leányvállalatok első számú vezetői hozzák meg, a tárgyévi negyedik negyedéves kontrolling beszámoló - a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága általi - jóváhagyását követően, legkésőbb tárgyévet követő év március 15-éig.

A pénzeszközöket érintő gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a pénzmozgással egyidejűleg, illetve a pénzüntézeti 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 időszakára nem lehet Cash-pool kamatot számítani.

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

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

- régészeti feltárások költségei;
- a közmű kialakítással kapcsolatos tervezési és hatósági díjak;
- egyéb, az előbbieken felsorolásra nem került költség és díj, amely az adott ingatlanhoz közvetlenül kapcsolható.

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

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

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

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

1.3.1. A befektetett eszközök

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

A társaság az értékhelyesbítés eszközeit 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 leíródas 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:

- 100.000 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:

- 100.000 Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: használatbavételkor egy összegben
- 100.000-200.000 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 gázvezetékek:	6%
Egyéb, más vezetékek (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-átstrukturizálás aktivált értékének könyv szerinti értéke –a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében—tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).
Tartósan magasabb az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstrukturizálás aktivált értékének könyv szerinti értéke a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyv szerinti érték 20%-át és legalább 2.000 E Ft-ot;
- f.) megállapításra kerül, hogy az eszköz hasznosításából származó árbevétel az aktiválásakor várható árbevéeltől jelentősen elmarad, amely lecsökkent árbevétel már nem

biztosítja az eszköz, immateriális jószág várható élettartamán belül a beruházás, beszerzés megtérülését.

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

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

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

Ha az üzleti év mérleg-fordulónapján az egyedi eszköz piaci értéke jelentősen meghaladja a könyvszerinti értékét, immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél a terv szerinti értékcsökkenés 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 eszköznél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembevételével meghatározott nettó értékig – kell növelni (visszaírás összege). A visszaírás összege nem lehet több, mint a korábban terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg.

1.3.2. Forgóeszközök értékelése

Vásárolt készletek esetében év közben értékben és mennyiségben vezetett készletanalitika mellett tényleges beszerzési áron FIFO módszerrel kell a készletértéket meghatározni.

Ha a számla vagy más bizonylat a raktárba történő beszállításig nem érkezik meg, akkor a rendelkezésre álló adatok alapján kell állományba venni. Később, amikor a számla megérkezik, a különbözetet minősíteni kell. Ha jelentős, az a beszerzési árat módosítja; ha nem, akkor egyéb bevételként vagy ráfordításként számolandó el. Jelentős a különbözet, ha összege eléri az eredetileg elszámolt bekerülési érték 10%-át, de legalább 100 E Ft-ot.

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

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

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

Az óvatosság számviteli elvéből kiindulva az évvégén fennálló, a mérlegkészítésig ki nem egyenlített követelések, kétes követelések, továbbá a kölcsönként, az előlegként adott összegek miatt várható veszteségek fedezetére értékvesztést kell elszámolni akkor, ha a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján (ez a tartósság általunk megállapított kritériuma) a könyvszerinti érték és a várhatóan megtérülő összeg között jelentős összegű veszteség jellegű 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 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 tárgyévét 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 különbség 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 - árfolyamvesztés teljes összege a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak a csökkentésével (nem realizált árfolyamvesztés). Ezen lehetőség alkalmazásával nem él a társaság.

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

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 árbevétel.

1.3.4. Értékvesztés elszámolása

A mérlegben kimutatott eredmény meghatározásakor, a mérlegtételek körültekintően elvégzett értékelése során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérleg fordulónapján meglévő eszközöket érinti, a mérlegkészítés napjáig ismertté vált.

Amennyiben a leírások miatt az eszközök könyvszerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni, – a megbízható és valós összkép érdekében – az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, az egyéb bevételekkel szemben vissza kell értékelní (visszaírás).

a.) A tulajdoni részesedést jelentő befektetéseknél – függetlenül attól, hogy a forgóeszközök, illetve a befektetett pénzügyi eszközök között szerepelnek – értékvesztést kell elszámolni, a befektetés könyvszerinti értéke és piaci értéke közötti – veszteségjellegű - különbség összegében, ha az a különbség 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:

piaci érték - könyvszerinti érték

azaz

(névérték*saját tőke/jegyzett tőke) – (bekerülési érték-korábbi években már elszámolt értékvesztés)
A külföldi pénzügyi eszközök, tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél, az értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszaírását devizában (bejegyző cégbíróság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási devizaárfolyamon kell azt forintba átszámítva könyvelni. A devizás részesedések mérlegfordulónapi értékelését az értékvesztés elszámolását követően kell végrehajtani.

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

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

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

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

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

d.) Ha a **vásárolt készlet** beszerzési ára jelentősen és tartósan magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értéke, akkor azt a mérlegben a tényleges piaci értéken kell kimutatni, értékvesztést kell elszámolni a készlet értékének csökkentésével. A könyvszerinti 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 előbbiekre 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 E 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 különbözet várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független - becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása szempontjából egyaránt kell vizsgálni a le nem járt, a mérlegkészítésig lejárt és már a mérleg fordulónapjáig lejárt fizetési esedékességű ki nem egyenlített követeléseket.

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

Azon lejárt hátralék, amelynek egy adósra / már nem áll jogviszonyban társaságunkkal/ jutó összege nem haladja meg a 40 E Ft-ot, leírásra kerül. Kisösszegű a követelés, ha a vevőnként, adósonként összeszámított értéke nem haladja meg a 200 E Ft-ot.

A 200 E Ft 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,
- Pénzüntézetit 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 mérleg soron kell elkülönítetten kimutatni:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettségként ki nem mutatott prémiumot, teljesítménybért, jutalmat, azok járulékát,
- a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, vagy elszámolt, egyéb bevételeként könyvelt támogatás összegéből az üzleti évben költséggel, ráfordítással nem ellentételezett összeget (az elhatárolást a költségek,

ráfordítások tényleges felmerülésekor, illetve a támogatási szerződésben, megállapodásban foglaltak teljesülésekor kell megszüntetni),

- a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaival szemben a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték felett vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és névértéke közötti – veszteségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. (az így elhatárolt összeget ezen értékpapírok értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetésük esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapírok könyvszerinti értéke a névérték összege alá csökken),
- a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen elszámolt nettó árbevételnek azt a részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egysége - általános forgalmi adót nem tartalmazó - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összegét
- A passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként kell kimutatni az egyéb bevételként, vagy a pénzügyi műveletek bevételeként elszámolt:
 - fejlesztési célra – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, pénzügyileg rendezett támogatás véglegesen átvett pénzeszköz összegét,
 - elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettség összegét, amennyiben az a kötelezettség terhére beszerzett eszközökhöz kapcsolódik (legfeljebb a kapcsolódó eszközök nyilvántartás szerinti értékében),
 - térítés nélkül (visszaadási kötelezettség nélkül) átvett eszközök, továbbá az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközök piaci - illetve jogszabály eltérő rendelkezése esetén a jogszabály szerinti - értékét,
 - a vállalkozó valamely befektetett eszköze tartós használati, üzemeltetési, kezelési jogának átengedéseért kapott bevételt. A halasztott bevételt az alapul szolgáló szerződésben, megállapodásban meghatározott időtartam alatt, határozatlan idejű szerződés esetén öt év vagy ennél hosszabb idő alatt lehet megszüntetni. Amennyiben a vállalkozó öt évnél hosszabb idő alatt szünteti meg a halasztott bevételt, azt a kiegészítő mellékletben indokolni kell.
 - A támogatásonként, a véglegesen átvett pénzeszközönként, a térítés nélkül átvett eszközönként kimutatott halasztott bevételt a fejlesztés során megvalósított eszköz, az elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettséghez kapcsolódó eszköz, illetve a térítés nélkül átvett eszköz (ideértve az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközöket is) bekerülési értékének, illetve bekerülési értéke arányos részének költségkénti, illetve ráfordításkénti elszámolásakor kell megszüntetni. Meg kell szüntetni a fejlesztési támogatás miatt kimutatott halasztott bevételt a visszafizetendő támogatás ráfordításkénti elszámolásakor is.

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

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

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

A tárgyévben megkapott (pénzügyileg rendezett) tárgyi eszközökhöz, immateriális javakhoz köthető fejlesztési támogatásokat nem lehetséges visszamenőlegesen elszámolni a tárgyévet megelőző évben (években) aktivált támogatott tárgyi eszközök esetében, ezért az elszámolás során az alábbiak 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 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 rülirozó technikájú, de hosszú lejáratú is igénybe vehető. 2007. augusztus 10-én a vállalatcsoport a beruházási hiteleinek többségét megszüntette, a visszafizetés már ebből a Cash-pool rendszerből történt. A Cash-pool rendszerből egyszerre finanszírozható:

- a napi (éven belüli) likviditás,
- a korábbi beruházási hitelek visszafizetése,
- a Cash-pool tagok későbbiekben megvalósuló 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 különbözet:

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

A beszerzési költség részét képező árfolyamkülönbözet

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

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

1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések

A társasági adóval kapcsolatos általános előírások

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

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

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

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

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

Csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos előírások

a.) Csoportos társasági adóalany létrejötte

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

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

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

2. Tájékoztató rész

2.1 A társaság anyavállalata

Név Székhely	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 Céginformációs és Céginformációs Szolgálat honlapján tekinthető meg.

2.2 A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke adatok /E Ft/						Tulajdoni arány	Részvétel könyvszerű értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartálék	Eredmény tartálék	Lekötött tartálék	Adózott eredmény	Összesen		
Cíviss Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2022.12.31							
	10 500	0	1 095	0	4 370	15 965	100,00%	10 500
Cíviss Lakóparkfejlesztő Kft. Debrecen Iparkamara u. 2.	2022.12.31							
	3 000	0	8 089	0	-2 699	8 390	90,00%	2 700
Név Székhely	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Cíviss Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2022. évi adatok (E Ft)							
	3 573	15 223	18 879	2 904	33 012	34 352	4 370	4
Cíviss Lakóparkfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2022. évi adatok (E Ft)							
	11 355	19 360	30 715	20 164	383	383	-2 699	0

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

2.3 A társaság közös vezetésű vállalatai

Társaságunknak nincs közös vezetésű vállalata.

2.4 A társaság társult vállalkozásai

Név Székhely	Saját tőke 2021.12.31-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	1 922	0	2 931	7 863	49,83%	1 500
Név	2021. 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.	126	13 957	14 083	5 288	63 474	63 546	2 931	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 2022. 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.
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	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.
Tócsóvölgy Kft	4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.

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

2.7 Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2021-2022. 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 13 822 E Ft összegű **cafeteria kifizetésekből** (1. számú táblázat 27. sora):

- SZÉP kártya szállás alszámla	7 410 E Ft
- SZÉP kártya vendéglátás alszámla	5 442 E Ft
- SZÉP kártya szabadidő alszámla	970 E Ft

A 11 890 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből** (1. számú táblázat 33. sora):

- Saját üdülőhasználat	4 847 E Ft
- Egyéb személyi ráfordítások	7 043 E Ft

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma 37,5 fő, 0,8 fő a létszámnövekedés előző évhez viszonyítva. 2022. év végén társaságunk állományi létszáma 39 fő.

2022. évben 33 195 E Ft Ft-os (12%-os) növekedés tapasztalható a Bérköltségben, fő oka: a tulajdonos január 1-től 8%-os béremelést engedélyezett. Ezt módosította, hogy 2021. év végén új munkavállalói belépés történt, amelynek tárgyévre áthúzódó költségtöbblet hatása volt.

A Személyi jellegű kifizetések 2 442 E Ft-tal (8%-kal) növekedtek főleg azért, mert a 2021-ben a Covid-19 járvány megfékezésére hozott tulajdonosi korlátozó intézkedések miatt elmaradó céges rendezvények, képzések 2022-ben megszervezésre kerültek.

A Bérjárulékok soron 3 634 E Ft (7%-os) a csökkenés bázishoz viszonyítva, amelynek alapvető oka az, hogy a szakképzési hozzájárulás fizetési kötelezettség 2022-ben már nem jelentkezett.

2.8 Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2021-2022. évi javadalmazását, juttatásaikat.

A vezető tisztségviselő bérköltsége előző évhez viszonyítva 1 916 E Ft-tal nőtt a tulajdonos által engedélyezett béremelés hatása miatt.

A személyi jellegű egyéb kifizetések 439 E Ft-tal csökkentek az előző évhez viszonyítva (betegszabadság, stb. miatt).

A felügyelő bizottsági tagok díjazása 2021. 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 2021-2022. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2022. évben és 2021. évben is az Éves beszámoló éves könyvvizsgálati díján felül nem jelentkezett egyéb könyvvizsgálói kiadás. A könyvvizsgálói díjazás havi díja nem változott 2021. 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: 12 042 910 E Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 10 858 736 E F t

A/I. Immateriális javak: 46 952 E Ft

2022. évben 45 471 E Ft vagyoni értékű jog és alapítás-átszervezés aktivált értéke növekedés történt. Ebből az új vállalatirányítási rendszer bevezetésével felmerült 44 995 E Ft kiadás alapítás-átszervezés aktivált értékeként került elszámolásra. A Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi terv szerinti értékcsökkenési leírása 1 537 E Ft volt.

Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 43 934 E Ft-tal nőtt az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 10 767 751 E Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 168 895 E Ft-tal csökkent 2021. évhez viszonyítva. A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2022. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

A 3. tábla 2. és 4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 287 489 E Ft-os „beszerzésének, növekedésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Simonffy u. 2/A. II. emeleti irodák rekonstrukciója	81 149 E Ft
- Fellelt ingatlanok nyilvántartási értéke	65 711 E Ft
- Böszörményi út 68. Családok Átmeneti Otthona két lakás felújítása EMMI, DMJV támogatásból	51 325 E Ft
- Piac u. 70-72. üzlet homlokzati nyílászáróinak cseréje, korszerűsítése	27 195 E Ft
- Új Városháza hűtő-fűtő központi berendezések korszerűsítése	26 995 E Ft
- Piac u. 53-55. fűtőkorszerűsítés kazáncserével	6 217 E Ft
- Bérbeadóra tartozó munkák, bérloki felújítások bérleti díj betudással	4 250 E Ft
- Digitális birtokbaadási jegyzőkönyv eszközbeszerzések	2 759 E Ft
- Petőfi tér 10. II. emeleti irodák elektromos fejlesztése	2 446 E Ft
- Iparkamara u. 2-4. szám alatt klímák felszerelése és beléptető rendszer	

bővítése	2 424 E Ft
- Egyéb, kísértékű eszközbeszerzések	1 817 E Ft
- Piac u. 77. I. emeleti irodák felújítása	1 625 E Ft
- Főnix Aréna tűzoltórendszerének tűzjelzőhöz csatlakozása	1 618 E Ft
- Gambrinus közbe dézsás növényzet és utcabútorok beszerzése	1 617 E Ft
- Piac u. 58. szám alatti helyiség felújítása, ügyfélszolgálat kialakítása	1 111 E Ft
- <u>Egyéb</u>	9 230 E Ft
- <u>Összesen</u>	287 489 E Ft

A befejezetlen beruházások 109 116 E Ft mérlegértéke az alábbi tételekből áll:

- Erzsébet u. 7. ingatlanfejlesztés	54 106 E Ft
- Saját tulajdonú nem lakás felújítás	15 629 E Ft
- Idegen tulajdonú lakásokon végzett befejezetlen beruházások	8 769 E Ft
- Kálvin tér 11. befejezetlen felújítása	8 157 E Ft
- Idegen tulajdonú nem lakásokon végzett befejezetlen beruházások	7 682 E Ft
- Egyéb építmények befejezetlen beruházásai	4 399 E Ft
- Széchenyi u. 25. - Simonffy u. 26. épületrekonstrukció	3 398 E Ft
- Gambrinus átjáró és köz felújítása	3 173 E Ft
- Saját nem lakások befejezetlen beruházásai	1 937 E Ft
- Piac u. 77. felújítása	1 023 E Ft
- Üzemi gépek, berendezések befejezetlen beruházásai	522 E Ft
- <u>Lakás befejezetlen felújításai</u>	321 E Ft
<u>Összesen</u>	109 116 E Ft

A társaság 2022. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2022. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2022. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásaira selejt, illetve hiány miatt az alábbi 306 E Ft értékű terven felüli értékcsökkenést számolt el:

- Az évközi selejtezés és évvégi leltározás során 9 605 E Ft bruttó értékű, 71 E Ft könyv szerinti értékű ingatlan, üzemi gép, számítástechnikai és egyéb eszköz került selejtezésre.
- Évvégi leltározás során 1 019 E Ft bruttó értékű, 130 E Ft könyv szerinti értékű üzemi és számítástechnikai eszközre leltárhiány miatt terven felüli értékcsökkenést számolt el társaságunk.
- Kezelésből kikerülés miatt 161 E Ft bruttó értékű, 105 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: 44 033 E Ft

A befektetett pénzügyi eszközök 2021-2022. évi adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200	13 200	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	24 775	24 309	-466	-1,88%
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	3 877	3 924	47	1,21%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	-
Összesen	44 452	44 033	-419	-0,94%

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 419 E Ft-tal (0,94 %-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 466 E Ft (1,88%-os) csökkenése és az A/III/7. Egyéb tartósan adott kölcsön mérlegtétel 47 E Ft (1,21 %-os) növekedésének együttes hatása okozta.

- *A/III/1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban:*

Megnevezés (adatok E Ft-ban)	Részesedés könyv szerinti értéke
Cívis Takarító Kft.	10 500
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	2 700
Összesen	13 200

Előző évhez viszonyítva nincs változás.

- *A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban: 24 309 E Ft*

Megnevezés (adatok E Ft-ban)	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft
Cash-pool hosszú lejáratú belső követelés	4 775	4 309	-466
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.-nek tagi kölcsön	20 000	20 000	0
Összesen	24 775	24 309	-466

– 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: 3 924 E Ft

Itt mutatjuk ki a munkavállalóknak adott lakásépítési és vásárlási kölcsönök éven túli lejáratú részét.

A befektetett pénzügyi eszközök között szereplő részesedések megszerzésétől eltelt idő alatt a társaságok vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetében olyan tartós és érdemi változások, amelyek a beszámoló készítése során a részesedések könyvszerinti értékének megváltoztatását indokoltá tennék, nem következtek be.

A társaság bekerülési értéken értékelt befektetett pénzügyi eszközeinek könyv szerinti értéke nem haladja meg jelentősen a valós értéket. A tartós részesedésekkel kapcsolatos további információkat a 2.2. pontban lévő táblázat tartalmazza.

B. Forgóeszközök: 1 173 926 E Ft

B/I. Készletek: 603 888 E Ft

- B/I/1. Anyagok: 288 E Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: -
- B/I/4. Késztermékek: 2 757 E Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 600 842 E Ft (értékesítésre szánt ingatlanok 600 830 E Ft összegben, idegen göngyöleg 12 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 2022. évi záró-állományában az alábbi ingatlanok és hozzá kapcsolódó kiadások szerepelnek:

adatok E Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Áruk
Déli Ipari Park	478 795
Vámospércsi úti telkek	33 532
Balmazújvárosi úti telkek	10 078
Antall J. / Vörösmarty u. 11.	18 389
Gambrinus köz	19 265
Jánosi u. 42.	651
Széchenyi u. 25.	40 040
Egyéb áruk	80
Összesen	600 830

2021. évhez viszonyítva 1,3 M Ft-tal (0,2%-kal) nőtt az eladásra szánt ingatlanállomány és a hozzájuk kapcsolódó tételek készletértéke. Ezt a Vámospércsi úti telken végzett 3 M Ft értékű bontási és tereprendezési munkálatok, valamint a Balmazújvárosi úti és a Déli Gazdasági Övezet telkeiből 1,6 M Ft összegű értékesítés együttes hatása okozta.

B/II. Követelések: 507 832 E Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 352 455 E Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 62 972 E Ft-tal (21,7%-kal) nőtt, amelyből 44 744 E Ft (71,1%) nem lejárt kintlévőséghez kapcsolódik.

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

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

B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: 25 721 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	25 721 E Ft
Összesen	25 721 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):	9 505 E Ft
Összesen	9 505 E Ft

B/II/5. Egyéb követelések: 120 151 E Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Költségvetésből kifizetett térítési díj	40 000 E Ft
- Folyamatos telj. áfa	31 352 E Ft
- Adott előlegek	30 317 E Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	4 037 E Ft
- Teljesítménybér előleg járulék és adó követelés	2 212 E Ft
- Közüzeti követelés volt bérlőtől	1 345 E Ft
- Szállítói követelések	975 E Ft
- Vásárolt követelés	770 E Ft
- Egyéb	9 143 E Ft
Összesen	120 151 E Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2022. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2022. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	961 E Ft
- OTP Eur deviza betétszámla	38 706 E Ft
- UniCredit Bank	20 000 E Ft
- OTP Lakásépítési számla	1 026 E Ft
- OTP Kártyaszámla	1 000 E Ft
- OTP 2024317	494 E Ft
- OTP Balatonlelle	19 E Ft
Összesen	62 206 E Ft

A pénzeszközök 62 206 E Ft összege 40 157 E Ft-tal magasabb a 2021. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 10 248 E Ft

C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
bérleti díj	8 694	2 873	-5 821	-66,95%
Böszörményi út 68. támogatás	0	3 535	3 535	-
egyéb	2 154	1 096	-1 058	-49,12%
cash-pool kamat	22	68	46	209,09%
Összesen	10 870	7 572	-3 298	-30,34%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
előre fizetett bérleti díj	0	2 140	2 140	-
távhő	336	331	-5	-1,49%
egyéb	22	205	183	831,82%
Összesen	358	2 676	2 318	647,49%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2022. 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 15 006 E Ft értékvesztést képzett. A társaság eszközeire az 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban számolt el értékvesztést.

Értékvesztés visszaírásra került sor az Egyéb bevételek között. Ezekre a követelésekre korábban értékvesztés került elszámolásra, a 12 328 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 8 846 E Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2022. évi nyitó 73 882 E Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2022. évi záró-állomány 67 715 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
Ingatlanok	303 E Ft	105 E Ft
Üzemi gépek, berendezések	2 987 E Ft	0 E Ft
Számítástechnikai és egyéb eszközök	6 476 E Ft	71 E Ft
Befejezetlen beruházás	0 E Ft	0 E Ft
Összesen	9 766 E Ft	176 E Ft

– **Készletek selejtezése:**

2022. évben készlet selejtezése nem történt társaságunknál.

– **Leltárhiány:**

Megnevezés	Bruttó érték	Nettó érték
Üzemi gépek, berendezések	669 E Ft	130 E Ft
Számítástechnikai és egyéb eszközök	350 E Ft	0 E Ft
Befejezetlen beruházás	0 E Ft	0 E Ft
Összesen	1 019 E Ft	130 E Ft

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

- 1) A Debreceni Közlekedési Zrt., a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30-án létrejött 10 000 000 E Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú éven túli lejáratú kölcsön biztosítására 14 000 000 E Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 58 db ingatlanára. Emellett a kölcsön és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezesség 2027. május 30-ig tartó határozott időre szól.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-21-3800-0729-0
Kölcsön összege:	10 000 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2026.12.31.
Keretbiztosítéki jelzálog	14 000 000 E Ft*
Készfizető kezesség	10 000 000 E Ft

- 2) A Debreceni Közlekedési Zrt., a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30-án létrejött 8 000 000 E Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú éven túli lejáratú kölcsön biztosítására 14 000 000 E Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 58 db ingatlanára. Emellett a kölcsön és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezesség 2027. május 30-ig tartó határozott időre szól.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-21-3800-0721-2
Kölcsön összege:	8 000 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2026.12.31.
Keretbiztosítéki jelzálog	14 000 000 E Ft*
Készfizető kezesség	8 000 000 E Ft

- 3) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30-án átmeneti likviditási problémák kezelése céljára létrejött 3 700 000 E Ft összegű folyószámlahitel fedezeteként 14 000 000 E Ft első záloghelyi keretbiztosítéki jelzálogjog terheli társaságunk 58 db ingatlanát. Emellett a hitel és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezesség 2027. május 30-ig tartó határozott időre szól.

Hitelszerződés kelt:	2021. december 30.
Szerződésszám:	1-1-21-3800-0718-6
Engedményezés időtartama:	2026. december 31.
Keretbiztosítéki jelzálog	14 000 000 E Ft*
Készfizető kezesség	3 700 000 E Ft

*Az 1-2-3) pontokban felsorolt kölcsönök biztosítására **együttesen** vonatkozik a 14 000 000 E Ft keretösszegű jelzálogjog, valamint az annak fedezetét biztosító 58 ingatlan.

- 4) 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. Az éven túli lejáratú kölcsön biztosítására 3 000 000 E Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 2 db ingatlanára. Emellett a kölcsön és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezesség 2026. június 30-ig tartó határozott időre szól.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-15-3800-0491-3
Kölcsön összege:	3 000 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2026.06.30.
Keretbiztosítéki jelzálog	3 000 000 E Ft
Készfizető kezesség	3 000 000 E Ft

Az 1-2-3-4) kölcsönök visszafizetésére a készfizető kezességvállalások összesítése az alábbi:

- 1) Készfizető kezesség (lsd 50. oldal)	10 000 000 E Ft
- 2) Készfizető kezesség (lsd.50 oldal)	8 000 000 E Ft
- 3) Készfizető kezesség (lsd. 50 oldal)	3 700 000 E Ft
- 4) Készfizető kezesség (lsd 50. oldal)	3 000 000 E Ft
Összesen (E Ft)	24 700 000 E Ft

- 5) A 2015. évi beolvadásos-kiválás során társaságunk tulajdonába kerültek az Aqua Nova Hargita S.R.L. hitelének fedezeti körében lévő, korábban a Debreceni Vízmű Zrt. tulajdonát képező 22255/1 hrsz Benczúr Gyula utca 3/A-B 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 2022. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 12 042 910 E Ft

D. Saját tőke bemutatása, változásai

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Jegyzett tőke	2 553 203	2 553 203	0	0,00%
Tőketartalék	1 880 648	1 880 647	-1	0,00%
Eredménytartalék	1 443	-40 687	-42 130	-2919,61%
Lekötött tartalék	254 308	294 995	40 687	16,00%
Adózott eredmény	561 152	797 307	236 155	42,08%
Saját tőke	5 250 754	5 485 465	234 711	4,47%

A D/IV. Eredménytartalék: 42 130 E Ft-tal csökkent előző évhez viszonyítva:

2021. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	1 443
2021. évi eredmény átvezetése (osztalékfizetés után)	-1 443
Vagyonkezelésbe vett ingatlanokon 2022. évben a visszapótlási kötelezettséget meghaladó értékben elismert értéknövelő beruházások miatt a képzett tartalék visszavezetése	4 308
Új vállalatirányítási rendszerrel (BC) kapcsolatban elszámolt alapítás-áttszervezés aktivált értékére 2022. évben képzett lekötött tartalék	-44 995
2022. december 31-i Eredménytartalék (záró)	-40 687

2022. december 31-i Eredménytartalék összetétele	-40 687
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
Új vállalatirányítási rendszerrel kapcsolatos 2022. évi alapítás-áttszervezés aktivált értékének összege	-44 995
Vagyonkezelésbe vett ingatlanok 2014-2022.évi értékcsökkenésének visszapótlásra fel nem használt értékére képzett tartalék	1 443

A D/V. Lekötött tartalék összege 40 687 E Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2021. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	254 308
Számviteli törvény 38.§ (3) g pontja alapján a vagyongazdálkodásba vett ingatlanokon 2022. évben a visszapótlási kötelezettséget meghaladó összegben elismert értéknövelő beruházások miatt a képzett tartalék visszavezetése	-4 308
Új vállalatirányítási rendszerrel kapcsolatosan elszámolt alapítás-átstrukturizálás aktivált értékének megfelelő összeg került elszámolásra a számviteli törvény 38.§ (3) bekezdés c. pontjának megfelelően.	44 995
2022. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	294 995

2022. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	294 995
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000
Egyéb előírás (Számviteli törvény 38.§ (3) c) alapján képzett tartalék	44 995

Lekötött tartalékként az új vállalatirányítási rendszerrel kapcsolatosan elszámolt alapítás-átstrukturizálás aktivált értékének megfelelő összeg került elszámolásra a számviteli törvény 38.§ (3) bekezdés c. pontjának megfelelően.

A D./VII. Adózott eredmény 2022. évi összegéből és az eredménytartalékból a maximális kifizethető mértékű osztalék kerül kifizetésre 2023. május 31-ig.

E. Céltartalékok

A társaság mérlegében várható kötelezettségre képzett céltartalékot 10 753 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: 1 031 301 E Ft

Az F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 10 591 E Ft-tal (1,04%-kal) nőttek az alábbiak szerint:

- A 188,8 M Ft cash-pool kötelezettség év végi állományából a számviteli politika szerinti megbontás miatt 188 766 E Ft került a F./III./6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsorba. Előző évhez viszonyítva 114 863 E Ft (37,83%) a csökkenés.
- A F./II./9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 386 290 E Ft, amely 11 974 E Ft-tal (31,99%-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 22 756 E Ft-os (159,61%) a növekedés, amelyet egy ingatlanértékesítéshez kapcsolódó foglalt okozott.

- A F./III./4. Szállítók állománya 127 031 E Ft-tal (59,17%-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva az elkészült irodafelújítási munkák miatt.
- A F./III./6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 288 650 E Ft-tal (1581,04%-kal) nőtt. 2021. évhez képest nem csak tagvállalati szállítói kötelezettség jelentkezett, hanem cash-pool kötelezettség is 188 766 E Ft összegben.
- A F./III./9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 117 863 E Ft-tal (124,03%-kal) nőtt 2021. évhez viszonyítva az adóhivatallal szembeni kötelezettség növekedése és a Böszörményi úti Családok Átmeneti Otthonára kapott EMMI támogatási előleg miatt.

F/I. Hátrasorolt kötelezettség

Társaságunk F/I. Hátrasorolt kötelezettséggel nem rendelkezik.

F/II. Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Bérbe adott helyiségek óvadéka	250 261 E Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	81 275 E Ft
- Vagyonkezelési szerződés miatti kötelezettségek	49 888 E Ft
- Jótéjesítési biztosíték	4 866 E Ft
Összesen	386 290 E Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Cash-pool kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	188 766 E Ft
- Szállítók	87 642 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	82 859 E Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	66 211 E Ft
- 2022. decemberi bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	55 909 E Ft
- Támogatási előleg	51 324 E Ft
- Vevőktől kapott előlegek	37 013 E Ft
- Csoportos társasági adó	35 282 E Ft
- Jövedelem elszámolási számla	15 710 E Ft
- Dmjb Önkormányzattal szembeni kötelezettség	10 071 E Ft
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	8 390 E Ft
- Vevői túlfizetés	5 037 E Ft
- Ajánlati biztosíték	250 E Ft
Összesen	644 464 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:

- Csoportos társasági adó	35 282 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szállítói kötelezettség	82 859 E Ft
- Cash-pool kötelezettség	188 766 E Ft
Összesen	306 907 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.

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 (lsd.45-46. oldal)	3 000 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás (lsd. 45.-46. oldal)	3 700 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás (lsd. 45.-46. oldal)	8 000 000 E Ft
- <u>Készfizető kezességvállalás (lsd. 45.-46. oldal)</u>	<u>10 000 000 E Ft</u>
Összesen	24 700 000 E Ft

Mérlegen kívüli tételek:

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

2022. december 31-én 10 db helyiség bérlőnek 35 037 E Ft összegben és 1 db vállalkozónak jótállási kötelezettségei teljesítésére 1 428 E Ft fizetési bankgaranciája van.

Mérlegen kívüli tételként tartjuk nyilván az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséhez kapcsolódó tételeket (vétélár, egyösszegű illetve részletfizetés, befizetések, hátralékok nyilvántartása). 2022. évben nem történt önkormányzati lakás eladása.

A bevétel az értékesítésért társaságunknak járó díj levonását követően az önkormányzatot illeti meg. 2022. december 31-én az értékesítéssel kapcsolatos záró kintlévőség-állomány: 205 812 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 adóalanyban a csoporttag csoporttagsága fennállása alatt keletkezett adókötelezettsége, és
- a csoportos társasági adóalanyban 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 2022. évi társasági adó kötelezettségei az alábbi táblázatban szerepelnek:

Adatok E Ft-ban

Csoporttagok	2022. évi társasági adókötelezettség
Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (csoportképviselő)	72 507
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	79 185
Debreceni Vízmű Zrt.	0
Cívis Ház Zrt.	57 010
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0
Aquaticum Debrecen Kft.	0
Médiacentrum Debrecen Kft.	0
DV Info Kft.	278
DV Parking Kft.	17 028
Debreceni Ipari Centrum Kft.	3 991
DEVÍZÉP Kft.	1 077
Cívis Takarító Kft.	261
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	0
ÖSSZESEN	231 337

G. Passzív időbeli elhatárolások: 5 515 938 E Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Előre kapott bérleti díjak elhatárolása	10 999	12 505	1 506	13,69%
Összesen	10 999	12 505	1 506	13,69%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
cash-pool kamatok	2 060	2 620	560	27,18%
teljesítménybér és járulékai	5 460	6 730	1 270	23,26%
reklámszolgáltatás	0	15 000	15 000	-
egyéb költségek	4 509	5 176	667	14,79%
Összesen	12 029	29 526	17 497	145,46%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. 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 bevételeként fel nem oldott része	2 291 983	2 220 031	-71 952	-3,14%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	141 631	203 091	61 460	43,39%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	55 324	53 699	-1 625	-2,94%
Főnix Aréna felújítási munkálatainak térítés nélküli átvétele 2021	2 572 765	2 392 838	-179 927	-6,99%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	447	426	-21	-4,70%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	175 321	170 884	-4 437	-2,53%
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	445 943	432 633	-13 310	-2,98%
Panelprogram támogatás (beolvadásos kiválással)	313	305	-8	-2,56%
Összesen	5 683 727	5 473 907	-209 820	-3,69%

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 (2022.12.31.) átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Bank (OTP)	24 000,00	EUR	369,00	8 856 000	400,25	9 606 000	750 000
Bank (OTP)	72 704,96	EUR	417,81	30 376 859	400,25	29 100 160	-1 276 699
Vevő	76 660,90	EUR	369,00	28 287 872	400,25	30 683 525	2 395 653
Vevő	7 794,12	EUR	369,00	2 876 030	400,25	3 119 597	243 566
Vevő	4 807,97	EUR	369,00	1 774 141	400,25	1 924 390	150 249
Vevő	15 839,95	EUR	400,25	6 339 940	400,25	6 339 940	0
Összesen				78 510 843		80 773 612	2 262 769

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:	2 581 466 E Ft
– Egyéb bevételek:	387 420 E Ft
– Aktivált saját teljesítmények	4 847 E Ft
– Anyagjellegű ráfordítások:	1 076 638 E Ft
– Személyi jellegű ráfordítások:	391 995 E Ft
– Értékcsökkenési leírás:	444 850 E Ft
– Egyéb ráfordítások:	202 882 E Ft
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	857 368 E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnercsoport szerinti 2021-2022. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Lakásbérbeadás árbevétele	713 591	715 885	2 294	0,32%
Üzlet és iroda bérbeadás árbevétele*	1 296 472	1 658 934	362 462	27,96%
Ingatlanhasznosítás árbevétele	4 740	20 898	16 158	340,89%
DMJV Önkormányzattól realizált árbevétel	96 809	149 798	52 989	54,74%
Egyéb árbevétel	21 138	35 951	14 813	70,08%
Összesen	2 132 750	2 581 466	448 716	21,04%

* ebből: a Kálvin tér 11. sz. alatti Új Városháza bérleti díja 75 522 E Ft

A lakásbérbeadás árbevétele csekély mértékben 2 294 E Ft-tal (0,32%) nőtt előző évhez viszonyítva.

Az üzlet és irodabérbeadás árbevétele 362 462 E Ft-tal (27,96%) meghaladta a 2021. évit. A bevételnövekedésnek alapvetően az az oka, hogy 2022-ben nem volt jelentős bérleti díj elmaradást eredményező pandémiás bérleti díjkedvezmények és kormányzati központi intézkedések miatti bérleti díj mentességek általi bevétel kiesés- mint ahogy az 2021. évben történt -, valamint év elején 5,1%-os előző évi inflációnak megfelelő mértékű bérleti díj emelés történt.

DMJV Önkormányzattól származó árbevétel 52 989 E Ft többlete egy jelentős felújítási érték kiterhelése miatt jelentkezett.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 4 847 E Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

-	2022. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk állományváltozás kivezetése	- E Ft
	Összesen	- E Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

-	Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)	4 847 E Ft
	Összesen	4 847 E Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnerscsoport és jogcím szerinti 2021-2022. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2022. évi 387 420 E Ft összegű Egyéb bevételből az amortizációval arányosan elszámolt (átvállalt, elengedett kötelezettség, fejlesztési támogatás, ingyenes eszközátvétel) Egyéb bevétel összege: 279 066 E Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2021-2022. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2021-2022. évi összegeinek részletezését a 2.7-2.8. pontok, valamint az 1., 1a. és a 2. sz. táblázatok tartalmazzák.

f.) Értécsökkenési leírás

Az értécsökkenési leírás 2022. évi összegeinek részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2021-2022. 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	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	0	4 737	4 737	-
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	2 048	2 421	373	18,21%
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	60	1 206	1 146	1910,00%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	0	1 908	1 908	-
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	240	175	-65	-27,08%
Árfolyamnyereség átváltáskori	12	11	-1	-8,33%
Árfolyamnyereség év végi értékelés	420	3 540	3 120	742,86%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 775	4 777	2	0,04%
Összesen	7 555	18 775	11 220	148,51%

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	4 678	19 422	14 744	315,18%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	160	809	649	405,63%
Árfolyamveszteség pénzügyi rendezés	0	5	5	-
Árfolyamveszteség év végi értékelés	0	1 277	1 277	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	553	313	-240	-43,40%
Összesen	5 391	21 826	16 435	304,86%

Pénzügyi műveletek 2022. évi eredménye: -3 051 E Ft

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2022. évben több ingatlan és egyéb eszköz értékesítés elszámolása nettó módon történt, amelynek értéke 44 296 E Ft összegben jelentkezett az értékesített tárgyi eszközök bevételei soron.

Az ingatlanok és bútorok könyv szerinti értéke 1 307 E Ft, eladási ára 45 603 E Ft volt 2022. 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 tárgyévet megelőző év összes bevételeinek 20%-át, költségek, ráfordítások esetén a társaság tárgyévet 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

2022. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

Kivételes előfordulású tételek

Kivételes előfordulásúnak minősülnek a részesedésekkel (apportálás, megszűnés, átalakulás, tökeleszállítás, 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.

2022. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

3.2.5 Támogatások

A társaság 2021-2022. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2021. és 2022. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

2022. évben nem volt felhasználható negatív társasági adóalap.

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2022. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok

A társaság az 797 307 E Ft adózott eredményt a tulajdonos döntése alapján helyezze az eredménytartalékba. Az eredménytartalékból a saját tőke szerinti maximális osztalék kerüljön kifizetésre 2023.05.31-ig.

3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek

Társaságunk 2022. 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 77 416 E Ft összegben.

Kapcsolt felekhez kapcsolódó piaci ár alatti tételek bemutatása

- Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás	77 416 E Ft
Összesen	77 416 E Ft

Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás: 77 416 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.

2022. év

Kapcsolt ügyfelekkel	alap* (E Ft)	áfa (E Ft)	összesen (E Ft)
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját nem téríti meg)	14 124	3 813	17 937
Térítés nélküli szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	59 479	-	59 479
Ingyenes eszközátadás	-	-	-
Összesen	73 603	3 813	77 416

*piaci ár és a fizetett ár különbözete

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

- Debreceni Intézményműködtető Központ
(fizetett nettó bérleti díj: 8 Ft/m²/hó; 5 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 Intézményműködtető Központ
- 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 40 157 E Ft-tal nőtt.

A likvid eszközeink össz-állománya év végén -122.251 E Ft volt, amely a mérleg három különböző sorában került elszámolásra a számviteli politikánknak megfelelően: az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (4 309 E Ft), a B/IV. Pénzeszközök között (62.206 E Ft) és az F/III/6. Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (188.766 E Ft) mérlegsorokon. Előző évhez viszonyítva likvid állományunk 151.940 E Ft-tal javult.

A cash flow-kimutatás egyes soraiban szereplő korrekciók részletezése:

- Az 1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben:

Megnevezés/ E Ft	2022. év
Kapott (járó) osztalék és részesedés	7 158
összes korrekció	-7 158

- A 3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás sor tartalma:

Megnevezés/ E Ft	2022. év
Immateriális javak és tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése	306
Értékvesztések, forgóeszközök	0
Értékvesztés, vevőkövetelés	15 006
Értékvesztés visszaírása, vevőkövetelések	-12 327
összesen	2 985

- A 7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása sorban lévő korrekciók:

Megnevezés /E Ft	2022. év
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása Mérleg szerint	429 277
Cash-poolon belüli belső kötelezettség	-188 766
Kapott támogatások	-51 324
összes korrekció	-240 090
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása Cash-Flow kimutatásban	189 187

- A 9. Vevőkövetelések változása sorban lévő korrekciók:

Megnevezés /E Ft	2022. év
Vevőkövetelés állományváltozása Mérleg szerint	-54 734
Értékvesztés, vevőkövetelések	-15 006
Értékvesztés visszaírása, vevőkövetelések	12 328
összes korrekció	-2 679
Vevőkövetelés változása Cash-Flow kimutatásban	-57 413

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

Megnevezés/ E Ft	2022. év
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) állományváltozása Mérleg szerint	-86 578
Fizetett adó korrekció (túlfizetés miatt)	21 728
Fizetendő adó korrekció	-57 010
Értékvesztés, forgóeszközök	-
összes korrekció	-35 282
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása Cash-Flow kimutatás szerint	-121 860

- A 14. Befektetett eszközök beszerzése sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2022. év
Befektetett eszközök (tárgyi eszköz, immateriális javak) beszerzése állományváltozása Mérleg szerint	-124 961
2022. évi elszámolt értékcsökkenés	444 850
Befektetett eszköz értékesítésének könyv szerinti értéke	-1 307
2022. évi elszámolt terven felüli értékcsökkenés	306
összes korrekció	443 849
Befektetett eszközök beszerzése változása Cash-Flow kimutatás szerint	318 888

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

Megnevezés/ E Ft	2022. év
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban állományváltozás	466
Egyéb tartósan adott kölcsön állományváltozás	-47
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek változás Cash-Flow kimutatás szerint	419

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

Megnevezés/ E Ft	2022. év
Saját tőke állományváltozás Mérleg szerint	234 711
2022. évi adózott eredmény	-797 307
Fizetett osztalék	562 595
összes korrekció	-234 712
Saját tőke állományváltozás Cash-Flow kimutatás szerint	-1

- A 21. Hitel és kölcsön felvétel sor tartalma:

Megnevezés/ E Ft	2022. év
Cash-poolon belüli belső finanszírozási kötelezettség növekedés	188 766
Cash-poolon belüli belső követelés csökkenés	-2 614
összesen	186 152

5 Mutatók

A 2021. évi és a 2022. évi gazdálkodásra jellemző mutató számokat és azok alakulásának szöveges elemzését a 14. sz. táblázat tartalmazza.

6 A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési tevékenysége

Társaságunk két vagyonkezelési szerződéssel rendelkezik: egy 1994. évben és egy 2014. évben kötött szerződéssel.

Az 1994. évi szerződés, amely valójában egy megbízási szerződés, nem került módosításra, a 2014. évi szerződés 2015. évben módosításra került.

Az 1994. évi szerződés határozatlan időre jött létre, díj fizetése nélkül.

A 2014. évi szerződés 20 éves határozott időtartamú és a vagyonkezelésünkbe adott ingatlanok vagyonkezelői joga visszerhes (vagyonkezelői díjat fizet társaságunk Dmjev Önkormányzat részére).

1) DMJEV 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	5 201 651	3 536 516	1 000 599	35 097	531	9 774 394
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-2 660	2 660			0
Növekedés		25 892	0			25 892
Csökkenés	172 457	72 441	33 650	331		278 879
Záró bruttó érték	5 029 194	3 487 307	969 609	34 766	531	9 521 407
Nyitó értékcsökkenés	0	1 712 754	406 136	18 168	268	2 137 326
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-2 660	2 660			0
2022.évi écs		67 444	18 687	1 012	77	87 220
2022.évi kivezetett écs		31 966	13 315	193		45 474
Záró értékcsökkenés	0	1 745 572	414 168	18 987	345	2 179 072
Nettó érték (2022. december 31.)	5 029 194	1 741 735	554 441	15 779	186	7 342 335

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

2) A 2014. szeptember 1-től vagyonkezelésbe vett önkormányzati ingatlanállományt társaságunk az 1-es számlaosztályban és ezzel párhuzamosan a 4-es számlaosztályban hosszú lejáratú kötelezettségként tartja nyilván. Az ingatlanok értékcsökkenése és a visszapótlási kötelezettség miatt képzett lekötött tartalék is a társaságunk könyveiben kerül kimutatásra. A 2014. évi vagyonkezelési szerződés (VSZ II.) miatt felmerült tételek a 2022. évi beszámolóban:

Megnevezés/Adatok E Ft-ban	Költség, ráfordítás	Bevétel
Árbevétel		119 542
Egyéb bevételek		158
Egyéb ráfordítások	0	
Anyagköltség	7 665	
Igénybevett szolgáltatások költségei <i>ebből: 2022. évi vagyongazdálkodási díj: 32 262 E Ft*</i>	81 242	
Egyéb szolgáltatások költségei	39	
Értékcsökkenés	1 120	
Összesen	90 066	119 700
Tevékenység eredménye:	29 634	

*A vagyongazdálkodási jog ellenértékét társaságunk vagy készpénzben fizeti meg, vagy a vagyongazdálkodásba vett ingatlanokon értéknövelő felújításokat végez és ezzel külön megállapodásban elszámol a DMJV Önkormányzattal.

2022. évben az alábbi beruházás, felújítások, amelyek külön megállapodás alapján a 2022-2023. évi vagyongazdálkodási díjjal szemben kompenzációra kerültek.

	E Ft
Ingtatlanok záró nettó értéke (mérlegtétel)	86 583
<i>ebből A Simonffy u. 2/A. 2/13. irodarekonstrukció visszafizetési kötelezettség terhére</i>	42 123
Piac u. 20. elektromos átalakítás munkái	21 103
Simonffy u. 2/A. II. em. rekonstrukciós munkái	12 914
Eredménytartalékból lekötött összeg a vagyongazdálkodásba vett ingatlanokon végzett, visszafizetési kötelezettséget meghaladó beruházási érték miatti visszavezetése	-4 308

Debrecen, 2023. április 11.

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



Erdei Edit
vezérigazgató

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái

2022

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 tükrő</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
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
10. Bérköltség	281 001	314 196	33 195	12%
Bér	274 975	307 881	32 906	12%
Teljes munkaidős összesen	266 948	298 581	31 633	12%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	266 948	298 581	31 633	12%
vezető	94 868	106 171	11 303	12%
ügyintéző, előadó, egyéb	172 080	192 410	20 330	12%
Nem teljes munkaidős összesen	8 027	9 300	1 273	16%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	8 027	9 300	1 273	16%
nyugdíjas	5 827	4 824	-1 003	-17%
részmunkaidős	2 200	4 476	2 276	103%
Megbízási díjak	1 140	1 635	495	43%
Tiszteletdíjak	4 680	4 680	0	0%
Egyéb bérköltség	206	0	-206	-100%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	29 227	31 669	2 442	8%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	1 567	1 541	-26	-2%
Biztosítások	777	460	-317	-41%
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Napidíjak	0	0	0	-
Cafeteria	13 238	13 822	584	4%
Reprezentációs költség	722	702	-20	-3%
Munkáltatót terhelő SZJA	2 966	3 254	288	10%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	9 957	11 890	1 933	19%
12. Bérjárulékok	49 764	46 130	-3 634	-7%
Szociális hozzájárulási adó	43 101	42 644	-457	-1%
Egyszerűsített közteher	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	4 055	66	-3 989	-98%
Rehabilitációs hozzájárulás	2 608	3 420	812	31%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	359 992	391 995	32 003	9%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	35,2	35,8	0,6	2%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
technikus, szakmunkás	0,0	0,0	0,0	-
egyéb	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	35,2	35,8	0,6	2%
vezető	7,0	8,0	1,0	14%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	28,2	27,8	-0,4	-2%
Nem teljes munkaidős összesen	1,5	1,8	0,3	17%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	1,5	1,8	0,3	17%
Létszám összesen	36,7	37,5	0,8	2%

**Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	20 918	20 922	4	0%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	<i>20 014</i>	<i>20 093</i>	<i>79</i>	<i>0%</i>
<i>Fizikai dolgozó</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>technikus, szakmunkás</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>egyéb</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Szellemi dolgozó</i>	<i>20 014</i>	<i>20 093</i>	<i>79</i>	<i>0%</i>
<i>vezető</i>	<i>5 336</i>	<i>4 870</i>	<i>-466</i>	<i>-9%</i>
<i>ügymintező, előadó, egyéb</i>	<i>14 678</i>	<i>15 223</i>	<i>545</i>	<i>4%</i>
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	<i>904</i>	<i>829</i>	<i>-75</i>	<i>-8%</i>
<i>Fizikai dolgozó</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>nyugdíjas</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>részmunkaidős</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Szellemi dolgozó</i>	<i>904</i>	<i>829</i>	<i>-75</i>	<i>-8%</i>
<i>nyugdíjas</i>	<i>679</i>	<i>433</i>	<i>-246</i>	<i>-36%</i>
<i>részmunkaidős</i>	<i>225</i>	<i>396</i>	<i>171</i>	<i>76%</i>
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	8 309	10 747	2 438	29%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	29 227	31 669	2 442	8%

**Vezető tisztségviselők javadalmazása
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	21 752	23 668	1 916	9%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 560	1 121	-439	-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
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	2 040	2 040	0	0%
Eves 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 állományváltozása
2022. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszerzés aktivált értéke	Kisérletti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégtérlek	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Nyitó bruttó érték	20 178		16 381	14 104			50 663	14 001 624	299 542	626 971		119 137	1 436	15 048 710
2.	Tárgyévi beszerzés	44 995		476				45 471	183 575	3 640	34 563		239 359		461 137
3.	Átsorolás miatti növekedés							0	0	9 134					9 134
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0	65 711						65 711
5.	Tárgyévi értékesítés							0	2 586		31				2 617
6.	Tárgyévi selejtezés							0	303		10 482				10 785
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0	0		9 134				9 134
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0							
9.	Záró bruttó érték	65 173	0	16 857	14 104	0	0	96 134	14 248 021	312 316	641 887	0	249 380	1 436	250 816
10.	Nyitó értékszőkenés	20 178		16 324	11 143			47 645	3 758 364	16 583	337 117		109 116	0	15 311 340
11.	Átsorolás miatti csökkenés							0	0	9 134					9 134
12.	Átsorolás miatti növekedés							0			9 134				9 134
13.	Tárgyévi terv szerinti értékszőkenés			497	1 040			1 537	277 529	92 945	72 839				443 313
14.	Tárgyévi terv szerinti értékszőkenés							0	105		201				306
15.	Tárgyévi állománycsőkenés miatti ÉCS csőkenés							0	1 476		10 312				11 788
16.	Tárgyévi visszalírt terven felüli értékszőkenés							0	0						0
17.	Erékszőkenés egyéb tárgyévi csőkenése	20 178	0	16 821	12 183	0	0	49 182	4 034 417	118 662	390 510	0	0	0	4 543 589
18.	Záró halmozott értékszőkenés	44 995	0	36	1 921	0	0	46 952	10 213 604	193 654	251 377	0	109 116	0	10 767 751
19.	Záró nettó érték														

Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2022. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Nyitó bruttó érték							0							0
2.	Tárgyevi beszerzés							0							0
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyevi növekedés							0							0
5.	Tárgyevi értékesítés							0							0
6.	Tárgyevi selejtezés							0							0
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyevi 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 értékcsokkenés							0							0
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyevi terv szerinti értékcsokkenés							0							0
14.	Tárgyevi terven felüli értékcsokkenés							0							0
15.	Tárgyevi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés							0							0
16.	Tárgyevi visszalát terven felüli értékcsokkenés							0							0
17.	Értékcsokkenés egyéb tárgyevi csökkenései							0							0
18.	Záró halmozott értékcsokkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Záró nettó érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Értécsökkenések
2022. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktívált értéke	Kisérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris			21	1 040			1 061	276 878	92 745	57 108				426 731
2.	Egyösszegű			477				477	651	200	15 731				16 582
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen	0	0	498	1 040	0	0	1 538	277 529	92 945	72 839	0	0	0	443 313
7.	Terven felüli értécsökkenés							0	105		201				306
8.	Visszaírt terven felüli értécsökkenés							0							0
9.	Értécsökkenés összesen	0	0	498	1 040	0	0	1 538	277 634	92 945	73 040	0	0	0	443 619

Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2022. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktivált értéke	Kisérleti 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							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
2021-2022. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2021. év				2022. év				2022 - 2021. Eltérés				Eltérés / Bázis	
	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint
ÖSSZES KÖVETELÉS	383 099	73 882	309 217	453 192	67 715	385 477	70 093	-6 167	76 260	18,30%	-8,35%	18,30%	-8,35%	24,66%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	246 267	45 107	201 160	293 942	39 398	254 544	47 675	-5 709	53 384	19,36%	-12,66%	19,36%	-12,66%	26,54%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	136 832	28 775	108 057	159 250	28 317	130 933	22 418	-458	22 876	16,38%	-1,59%	16,38%	-1,59%	21,17%
Lejárt követelések	233 376	73 882	159 494	258 725	67 715	191 010	25 349	-6 167	31 516	10,86%	-8,35%	10,86%	-8,35%	19,76%
Lakosság	67 386	31 579	35 807	61 898	28 364	33 534	-5 488	-3 215	-2 273	-8,14%	-10,18%	-8,14%	-10,18%	-6,35%
91 nap alatt	22 475	0	22 475	21 577	0	21 577	-898	0	-898	-4,00%	-	-4,00%	-	-4,00%
91-180 nap	4 948	309	4 639	5 077	307	4 770	129	-2	131	2,61%	-0,65%	2,61%	-0,65%	2,82%
181 nap - 360 nap	7 430	3 041	4 389	7 842	3 292	4 550	412	251	161	5,55%	8,25%	5,55%	8,25%	3,67%
361 nap - 720 nap	12 476	9 907	2 569	10 768	9 185	1 583	-1 708	-722	-986	-13,69%	-7,29%	-13,69%	-7,29%	-38,38%
720 napon túl	20 057	18 322	1 735	16 634	15 580	1 054	-3 423	-2 742	-681	-17,07%	-14,97%	-17,07%	-14,97%	-39,25%
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	115 324	28 775	86 549	122 074	28 317	93 757	6 750	-458	7 208	5,85%	-1,59%	5,85%	-1,59%	8,33%
91 nap alatt	60 960	0	60 960	2 186	0	2 186	-58 774	0	-58 774	-96,41%	-	-96,41%	-	-96,41%
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
181 nap - 360 nap	2 876	1 438	1 438	1 924	0	1 924	-952	-1 438	486	-33,10%	-100,00%	-33,10%	-100,00%	33,80%
361 nap - 720 nap	15 746	12 679	3 067	64 080	1 438	62 642	48 334	-11 241	59 575	306,96%	-88,66%	306,96%	-88,66%	1942,45%
720 napon túl	35 742	14 658	21 084	53 884	26 879	27 005	18 142	12 221	5 921	50,76%	83,37%	50,76%	83,37%	28,08%
Egyéb	50 666	13 528	37 138	74 753	11 034	63 719	24 087	-2 494	26 581	47,54%	-18,44%	47,54%	-18,44%	71,57%
91 nap alatt	25 337	0	25 337	28 948	0	28 948	3 611	0	3 611	14,25%	-	14,25%	-	14,25%
91-180 nap	5 645	438	5 207	9 293	401	8 892	3 648	-37	3 685	64,62%	-8,45%	64,62%	-8,45%	70,77%
181 nap - 360 nap	7 416	2 489	4 927	26 005	2 608	23 397	18 589	119	18 470	250,66%	4,78%	250,66%	4,78%	374,87%
361 nap - 720 nap	10 646	9 044	1 602	4 936	2 096	2 840	-5 710	-6 948	1 238	-53,64%	-76,82%	-53,64%	-76,82%	77,28%
720 napon túl	1 622	1 557	65	5 571	5 929	-358	3 949	4 372	-423	243,46%	280,80%	243,46%	280,80%	-650,77%
Le nem járt követelések	149 723	0	149 723	194 467	0	194 467	44 744	0	44 744	29,88%	-	29,88%	-	29,88%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	149 723	0	149 723	194 467	0	194 467	44 744	0	44 744	29,88%	-	29,88%	-	29,88%
Lakosság	2 046	0	2 046	2 042	0	2 042	-4	0	-4	-0,20%	-	-0,20%	-	-0,20%
DMJV és intézményei	23 910	0	23 910	35 884	0	35 884	11 974	0	11 974	50,08%	-	50,08%	-	50,08%
Vállalatsoporton belül	21 508	0	21 508	37 176	0	37 176	15 668	0	15 668	72,85%	-	72,85%	-	72,85%
Egyéb	102 259	0	102 259	119 365	0	119 365	17 106	0	17 106	16,73%	-	16,73%	-	16,73%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	233 376	73 882	159 494	258 725	67 715	191 010	25 349	-6 167	31 516	10,86%	-8,35%	10,86%	-8,35%	19,76%
Behatárolt és tárgyévenben leírt követelések	16 209	15 078	1 131	11 612	8 846	2 766	-4 597	-6 232	1 635	-28,36%	-41,33%	-28,36%	-41,33%	144,56%
Lakosság	14 866	13 916	950	11 135	8 532	2 603	-3 731	-5 384	1 653	-25,10%	-38,69%	-25,10%	-38,69%	174,00%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Vállalatsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Egyéb	1 343	1 162	181	477	314	163	-866	-848	-18	-64,48%	-72,98%	-64,48%	-72,98%	-9,94%
Eladott követelések összege	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Eladott követelések ellenértéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-

**Követelések - Kötelezettségek részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben
2022. év**

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	4 309	25 582	29 891	0	0	304 410	304 410
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			1 990	1 990			10 277	10 277
Debreceni Vízmű Zrt.			3 648	3 648			2 166	2 166
Civis Ház Zrt.				0			0	0
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.				0			0	0
Aquaticum Debrecen Kft.			196	196			196	196
Médiacentrum Debrecen Kft.			1 829	1 829			120	120
DV Info Kft.			2 175	2 175			62 719	62 719
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0			0	0
DV Parking Kft.			11 464	11 464			0	0
Debrecen Ipari Centrum Kft.			41	41			0	0
Forest Offices Debrecen Kft.				0			0	0
Debreceni Vagyongkezelő Zrt.			4 240	4 240			40 166	40 166
Cash-pool rendszeren belül								
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	20 000	139	20 139	0	0	188 766	188 766
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0			2 497	2 497
Civisvíz Kft "v.a."**				0			0	0
Tócsóvilág Fejlesztő Kft				0			0	0
Civis Takarító Kft.							2 497	2 497
DEVIZEP Kft.				0			0	0
Civis Lakóparkfejlesztő Kft.		20 000	139	20 139			0	0
Kapcsolt vállalkozással szemben összesen	0	24 309	25 721	50 030	0	0	306 907	306 907
Debreceni Társasházkezelő Kft.				0			0	0
Pharmapolis Klaszter Kft.				0			0	0
A.K.S.D. Kft.				0			8	8
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.				0			0	0
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	0	0	0	0	8	8
EDC Debrecen Nonprofit Kft.			9 505	9 505			0	0
ARBO Invest Zrt.				0			0	0
DVSC FUTBALL Zrt.				0			0	0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	9 505	9 505	0	0	0	0

Értékvesztések
2022. 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		73 882	15 006	8 846	12 328	67 715
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		73 882	15 006	8 846	12 328	67 715
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		73 882	15 006	8 846	12 328	67 715

**Árbevételek
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 132 750	2 581 466	448 716	21%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	1 916 807	2 204 617	287 810	15%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	110 329	245 278	134 949	122%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	105 614	131 571	25 957	25%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	100 345	121 999	21 654	22%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	17 801	18 713	912	5%
Debreceni Vízmű Zrt.	11 456	11 511	55	0%
Civis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	1 772	1 856	84	5%
Médiacentrum Debrecen Kft.	3 469	5 493	2 024	58%
DV Info Kft.	8 988	12 165	3 177	35%
DV Parking Kft.	35 122	42 252	7 130	20%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	261	311	50	19%
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	21 476	29 698	8 222	38%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	5 269	9 572	4 303	82%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Civis Lakóparkfejlesztő Kft.	439	439	0	0%
DEVÍZEP Kft.	0	0	0	-
Civisvíz Kft. "v. a."	0	0	0	-
Civis Takarító Kft.	761	1 322	561	74%
Debreceni Társasházkezelő Kft.	2 672	2 819	147	6%
Pharmapolis Klszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	1 397	4 992	3 595	257%
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)	2 132 750	2 581 466	448 716	21%

Egyéb bevételek
2021-2022. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	219 400	387 420	168 020	77%
Visszaírt értékvesztés	9 866	12 328	2 462	25%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	9 866	12 328	2 462	25%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	11 505	4 387	-7 118	-62%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	5 280	9 991	4 711	89%
Leírt követelésekre befolyt összegek	7 616	6 726	-890	-12%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	52 405	44 296	-8 109	-15%
Céltartalék felszabadítása	0	10 129	10 129	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott önkormányzati támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott vállaltcsoporton belüli tám	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott egyéb támogatások	0	0	0	-
Más	8 336	20 497	12 161	146%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Atvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	71 952	71 952	0	0%
Fejlesztési támogatások bevétele	19 786	22 915	3 129	16%
Ingyenes eszközátvételek	32 654	184 199	151 545	464%
Egyéb bevételekből DMJV-val kapcsolatos	4 409	5 630	1 221	28%
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	57 319	8 926	-48 393	-84%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	9 319	8 926	-393	-4%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	6	6	-
Debreceni Vízmű Zrt.	0	8	8	-
Civis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	0	0	0	-
Médiacentrum Debrecen Kft.	4	0	-4	-100%
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 Vagyongazdálkodó Zrt.	9 315	8 912	-403	-4%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	48 000	0	-48 000	-100%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Civis Lakóparkfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
Civisvíz Kft. "v. a."	0	0	0	-
Civis Takarító Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	48 000	0	-48 000	-100%

Támogatások az eredménykimutatásban
2021-2022. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2021. év					2022. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
	Debreceni rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvasása után a Főnix Csarnok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értécsökkenéssel arányos részének halasztott bevételeként feloldott része			71 952			71 952			71 952			71 952
2	DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg feloldott része	1 625					1 625	1 625					1 625
3	Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása			4 437			4 437			4 437			4 437
4	Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvasásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	4 003	9 312	400			13 715	4 003	8 907	400			13 310
5	Panelprogram támogatás (kiválóság beolvasással)			8			8			8			8
	Bőszörményi út 68. Családok Atmeneti Orthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - EMMI támogatás (előleg) éves értécsökkenéssel arányos részének elhatárolása						0			3 533			3 533
6	Bőszörményi út 68. Családok Atmeneti Orthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - DMJV Önk támogatás (előleg) éves értécsökkenéssel arányos részének elhatárolása						0	2					2
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	9 312	76 797	0	0	91 737	5 630	8 907	80 330	0	0	94 867

Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2021-2022. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2021. év					2022. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
	Böszörményi út 68. Családok Átmeneti Otthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - EMMI támogatás (X/384/2022/SZOC SZOLG) (előleg)						0			50 309			50 309
1	Böszörményi út 68. Családok Átmeneti Otthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - DMJV Önk támogatás (előleg)						0	1 015					1 015
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	1 015	0	50 309	0	0	51 324

Anyagjellegű ráfordítások
2021-2022. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	40 114	70 655	30 541	76%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 564	1 987	423	27%
Üzemanyag felhasználás	2 018	2 608	590	29%
Energiaköltségek	33 358	62 982	29 624	89%
Munkaruha, védőruha	441	247	-194	-44%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	2 216	2 634	418	19%
Számítástechnikai kellékanyag	126	99	-27	-21%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	391	98	-293	-75%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	813 601	966 241	152 640	19%
Fuvar költségek	3 847	988	-2 859	-74%
Utazás, kiküldetés költségei	5 266	5 251	-15	0%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	5 266	5 251	-15	0%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	0	0	0	-
Karbantartás, javítás költségei	157 994	221 298	63 304	40%
Gépjármű javítás, karbantartás	1 921	1 299	-622	-32%
Informatikai javítás, karbantartás	231	319	88	38%
Egyéb karbantartás, javítás	155 842	219 680	63 838	41%
Posta költségek	17 566	18 291	725	4%
Távközlés költségei	2 850	2 596	-254	-9%
Vezetékes telefon	363	260	-103	-28%
Mobil telefon	441	509	68	15%
Egyéb távközlési költség	2 046	1 827	-219	-11%
Vásárok, szakmai rendezvények	55	150	95	173%
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	302 171	360 260	58 089	19%
Jutalékok	0	0	0	-
Nyomtatás, fénymásolás	0	7 527	7 527	-
Előfizetés újságokra, szakirodalomra	0	261	261	-
Távfütés	0	82 808	82 808	-
Más ki nem emelt anyagjellegű szolgáltatás	0	1 179	1 179	-
Közös ktg.	253 501	267 606	14 105	6%
Költöztetés	485	879	394	81%
Távfütés	44 237	0	-44 237	-100%
Egyéb	3 948	0	-3 948	-100%
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	8 936	11 533	2 597	29%
Ingatlanok bérleti díja	0	0	0	-
Járművek bérleti díja	7 597	10 047	2 450	32%
Egyéb bérleti díjak	1 339	1 486	147	11%
Könyvviteli szolgáltatás díja	667	743	76	11%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	2 040	2 040	0	0%
Ügyvédi díjak	20 406	21 511	1 105	5%
Közjegyzői díjak	8 242	6 872	-1 370	-17%
Vagyonvédelem	21 128	33 156	12 028	57%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	65 995	69 853	3 858	6%
Minőségvizsgálati díjak	0	0	0	-
Egyéb szakértői díjak	23 830	20 061	-3 769	-16%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	39 827	43 021	3 194	8%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	4	18	14	350%
Oktatás, továbbképzés	287	3 483	3 196	1114%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	132 490	145 116	12 626	10%
Informatikai szolgáltatás	0	52 037	52 037	-
Üzletviteli tanácsadás	0	42 312	42 312	-
Tagdíjak	0	978	978	-
Szemétszállítás	0	0	0	-
Más ki nem emelt nem anyagjellegű szolgáltatás	0	49 789	49 789	-
Bérleti jog ellenérték	0	0	0	-
DV Zrt.	35 316	0	-35 316	-100%
Informatika	58 815	0	-58 815	-100%
Kamarai díjak, Egyéb	38 359	0	-38 359	-100%
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	16 255	18 936	2 681	16%
Bankköltségek	8 061	8 901	840	10%
Hatósági díjak, illetékek	3 392	5 244	1 852	55%
Biztosítási díjak	4 597	4 587	-10	0%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	205	204	-1	0%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	13 590	15 643	2 053	15%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 743	5 163	1 420	38%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	887 303	1 076 638	189 335	21%

Egyéb ráfordítások
2021-2022. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
Értékesítés, terven felüli ÉCS	32 033	15 313	-16 720	-52%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	1 887	306	-1 581	-84%
Követelések értékesítése	30 146	15 006	-15 140	-50%
Készletek értékesítése	0	0	0	-
Részesedések értékesítése	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhianyai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	1 050	817	-233	-22%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	12	85	73	608%
Leírt behajthatatlan követelések	1 167	2 991	1 824	156%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	0	0	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	0	0	0	-
Céltartalék képzés	10 129	10 753	624	6%
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	72	7 470	7 398	10275%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	119 133	109 431	-9 702	-8%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támogat.	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	43 098	36 660	-6 438	-15%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköztadások	0	0	0	-
TAO támogatás	12 000	0	-12 000	-100%
Társadalmi szervezetek támogatása	0	0	0	-
Fejlesztési támogatás ráfordítása	11 593	15 549	3 956	34%
Ingyenes eszközátadások	19 250	3 813	-15 437	-80%
VII. Egyéb ráfordítások	249 537	202 882	-46 655	-19%

**Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2021-2022. év**

Megnevezés	Adatok: e Ft	
	2021. év	2022. év
Adózás előtti eredmény (±)	585 652	854 317
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		10 129
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	298 654	425 901
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	2 048	7 158
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, levezigázott 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., kiegyenlítés a bevétel	24 945	21 174
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 eszköz, nyújtott szolg. meghatározott összegre		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődőnél az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím	2 169	3 045
Adóalapot csökkentő tételek összesen	327 816	467 407
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre	10 129	10 753
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	319 896	446 464
Nem a vállalkozási, bevételsterző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	12 991	16 218
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenzési pótlék nem)		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	30 146	15 006
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	70 775	77 416
Jogelődőnél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	443 937	565 857
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	701 773	952 767
Társasági adó (2019. évtől csoportos társasági adó tagvállalatra eső része)	24 500	57 010
Adókedvezmények		
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	24 500	57 010
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Energiaszolgáltatók különadója		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	561 152	797 307

Cash-flow kimutatás
2021-2022. év

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2021. év	2022. év
I.	MŰKÖDÉSI CASH-FLOW (1-13. sorok)	-9 264	360 045
1a.	+ Adózás előtti eredmény és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	585 652	854 317
	<i>Ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>		
1b.	+ Korrekciók az adózás előtti eredményben	-22 057	-7 158
1	+ Korrigált adózás előtti eredmény (1a.+1b)	563 595	847 159
2	+ Elszámolt amortizáció	275 847	444 850
3	+ Elszámolt értékvesztés és visszairás	22 167	2 985
4	+ Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	10 129	624
5	+ Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-52 405	-44 296
6	+ Szállítói kötelezettség változása	127 461	-127 031
7	+ Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-2 879	189 187
8	+ Passzív időbeli elhatárolások változása	34 493	-190 817
9	+ Vevőkövetelés változása	-128 112	-57 413
10	+ Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-50 022	-121 860
11	- Aktív időbeli elhatárolások változása	-6 712	980
12	- Fizetett adó (nyereség után)	-16 754	-21 728
13	- Fizetett osztalék, részesedés	-786 072	-562 595
II.	BEFEKTETÉSI CASH-FLOW (14-18. sorok)	-214 704	-265 708
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-217 252	-318 888
15	+ Befektetett eszközök eladása	4 405	45 603
16	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	0	0
17	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-3 905	419
18	+ Kapott osztalék, részesedés	2 048	7 158
III.	FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW (19-26. sorok)	212 319	-54 180
19	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	-300	-1
20	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
21	+ Hitel és kölcsön felvétele	223 860	186 152
22	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	0	51 324
23	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0
24	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
25	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	-291 655
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-11 241	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+III. sorok)	-11 649	40 157
27	+ Devizás pénzeszközök ártértékelése		
V.	PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+27. sorok)	-11 649	40 157

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

		2021		2022	
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{10\,936\,646}{11\,987\,801} \times 100\% = 91,23\%$		$\frac{10\,767\,751}{12\,042\,910} \times 100\% = 89,41\%$	

Az eszközigenyességi mutató értéke 1,82%-pontos csökkenést az előző évhez képest. A tárgyévi beszerzések nem érték el az amortizáció mértékét, így a tárgyi eszközök nettó értéke 1,5%-kal csökkent, míg az összes eszköz értéke 0,5%-kal emelkedett.

Befektetett eszközök aránya

		2021		2022	
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{10\,984\,116}{11\,987\,801} \times 100\% = 91,63\%$		$\frac{10\,858\,736}{12\,042\,910} \times 100\% = 90,17\%$	

A mutató értéke 1,46%-pontos csökkenést az előző évhez képest, mert a befektetett eszközök értéke 1,1%-kal csökkent az amortizáció és ingatlaneladások miatt, míg az összes eszköz értéke 0,5%-kal nőtt.

Forgó eszközök aránya

		2021		2022	
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{992\,457}{11\,987\,801} \times 100\% = 8,28\%$		$\frac{1\,173\,926}{12\,042\,910} \times 100\% = 9,75\%$	

A mutató értéke 1,47%-pontos emelkedést az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 18,3%-kal nőtt, elsősorban a vevőkövetelések 63 M Ft összegű (22%-os) növekedése miatt. Az összes eszköz értéke ettől kisebb mértékben 0,5%-kal emelkedett.

Saját tőke jegyzett tőke arány

		2021		2022	
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{5\,250\,754}{2\,553\,203} \times 100\% = 205,65\%$		$\frac{5\,485\,465}{2\,553\,203} \times 100\% = 214,85\%$	

A saját tőke 234,7 M Ft-tal, 4,5%-kal emelkedett a 2022. évi nyereség eredményeként. A jegyzett tőke nem változott, így a mutató értékében 9,19%-pontos a növekedés.

Kötelezettségek aránya

		2021		2022	
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{1\,020\,163}{5\,250\,754} \times 100\% = 19,43\%$		$\frac{1\,030\,754}{5\,485\,465} \times 100\% = 18,79\%$	

A mutató értéke 0,64%-pontos csökkenést az előző évhez képest. A kötelezettségek összege 1%-kal csökkent elsősorban a hosszú lejáratú hitelállomány csökkenése miatt. A saját tőke viszont 4,5%-kal emelkedett az osztalékkal csökkentett adózott eredmény elszámolása miatt.

Kötelezettségek részaránya

		2021		2022	
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{1\,020\,163}{11\,987\,801} \times 100\% = 8,51\%$		$\frac{1\,030\,754}{12\,042\,910} \times 100\% = 8,56\%$	

A kötelezettségek 1%-kal csökkentek, a Mérlegfőösszeg viszont 0,5%-kal nőtt. A mutató így 0,05%-pontos növekedést jelez.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

		2021		2022	
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{342\,218}{5\,250\,754} \times 100\% = 6,52\%$		$\frac{644\,464}{5\,485\,465} \times 100\% = 11,75\%$	

A mutató értéke 5,23 %-pontos nőtt az előző évhez képest. A rövid lejáratú kötelezettségek 88,3%-kal növekedtek, melynek legfőbb oka a cash-pool rövid lejáratú hitel növekedése.

Tőkeerősség

		2021		2022	
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{5\,250\,754}{11\,987\,801} \times 100\% = 43,80\%$		$\frac{5\,485\,465}{12\,042\,910} \times 100\% = 45,55\%$	

Mutatók
2021-2022. év

Adatok: e Ft

A mutató értéke 1,75%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A saját tőke 4,5%-kal nőtt, míg az összes forrás ettől kisebb mértékben 0,5%-kal emelkedett.

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

	2021	2022
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	$\frac{585\,652}{2\,363\,722} \times 100\% = 24,78\%$	$\frac{854\,317}{2\,992\,508} \times 100\% = 28,55\%$

A mutató értéke 3,77%-ponttal nőtt az előző évhez képest. Az adózás előtti eredmény 45,9%-kal emelkedett, míg az összes bevétel ettől kisebb mértékben 26,6%-kal. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2022-ben 100 Ft bevétel 28,55 Ft nyereséget termelt.

Eszközarányos jövedelmezőség

	2021	2022
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{585\,652}{11\,987\,801} \times 100\% = 4,89\%$	$\frac{854\,317}{12\,042\,910} \times 100\% = 7,09\%$

A mutató értéke 2,21%-ponttal nőtt az előző évhez képest a jelentős adózás előtti eredmény többlet miatt. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2022-ben 100 Ft eszköz 7,09 Ft nyereséget termelt.

Tőkearányos jövedelmezőség

	2021	2022
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{585\,652}{5\,250\,754} \times 100\% = 11,15\%$	$\frac{854\,317}{5\,485\,465} \times 100\% = 15,57\%$

Az Adózás előtti eredmény 45,9%-kal nőtt, a saját tőke pedig 4,5%-kal. A két hatás eredményeként 4,42%-ponttal nőtt a tőkearányos jövedelmezőség.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

	2021	2022
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$	$\frac{10\,816\,073}{14\,928\,137} \times 100\% = 72,45\%$	$\frac{10\,658\,635}{15\,202\,224} \times 100\% = 70,11\%$

A mutató értéke 2,34 %-ponttal csökkent az előző évhez képest. A tárgyi eszközök nettó értéke 1,5%-kal csökkent, míg a bruttó érték 1,8%-kal nőtt.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

	2021	2022
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{992\,457}{342\,218} \times 100\% = 290,01\%$	$\frac{1\,173\,926}{644\,464} \times 100\% = 182,16\%$

A mutató értéke 107,85%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 18,3%-kal nőtt míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke 88,3%-kal lett emelkedett. A mutató elvárt értéke 1 fölötti.

Likviditási gyorsráta

	2021	2022
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{389\,870}{342\,218} \times 100\% = 113,92\%$	$\frac{570\,038}{644\,464} \times 100\% = 88,45\%$

A mutató értéke 25,47%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A készletekkel csökkentett forgóeszközök értéke 46,2%-kal nőtt, míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke ezt meghaladóan 88,3%-kal emelkedett. A mutató elvárt értéke 1 fölötti. A klasszikus pénzügyi mutatók nem alkalmasak társaságunk pénzügyi helyzetének elemzésére a cash-pool rendszer miatt. 2022. december 31-én a Cívus Ház Zrt. cash-pool és egyéb likvid állománya -162 M Ft volt, amely 112 M Ft-os (40,9%-os) javulást jelent előző évhez viszonyítva.

**Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2022. 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