

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

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2023.12.31.

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.

2023. év

Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2024. április 10.

CÍVIS HÁZ ZRT.
4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(30.)



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2023.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2022.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2023.12.31
a	b	c	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	10 858 736	0	10 735 810
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. ... 9.)	46 952	0	52 493
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	44 995		51 592
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	36		20
06.	4. Szellemi termékek	1 921		881
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbitése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. ... 17.)	10 767 751	0	10 656 467
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10 213 604		10 220 532
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	193 654		108 554
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	251 377		205 062
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	109 116		122 319
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbitése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. ... 28.)	44 033	0	26 850
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200		13 200
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	24 309		8 000
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	3 924		3 050
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbitése			
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29.	B. FORGÓESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53.)	1 173 926	0	1 265 192
30.	I. KÉSZLETEK (31. ... 36.)	603 888	0	487 086
31.	1. Anyagok	288		298
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
33.	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek	2 758		2 758
35.	5. Áruk	600 842		484 030
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. ... 45.)	507 832	0	652 785
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	352 455		348 015
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	25 721		265 553
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	9 505		2 301
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	120 151		36 916
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.)	62 206	0	125 321
54.	1. Pénztár, csekkek	961		277
55.	2. Bankbetétek	61 245		125 044
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. ... 59.)	10 248	0	21 657
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	7 572		19 472
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 676		2 185
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	12 042 910	0	12 022 659

Debrecen, 2024. április 10.

CIVIS HÁZ ZRT.

4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(30.)

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: 2023.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2022.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2023.12.31
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	5 485 465	0	5 777 919
62.	I. JEGYZETT TŐKE	2 553 203		2 553 203
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	1 880 647		1 880 647
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-40 687		-6 598
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	294 995		301 593
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	797 307		1 049 074
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73. ... 75.)	10 753	0	12 205
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	10 753		12 205
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	3. Egyéb céltartalék			
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92.)	1 030 754	0	931 612
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78. ... 81.)	0	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással			
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83. ... 91.)	386 290	0	366 833
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	386 290		366 833
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	644 464	0	564 779
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek			
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	37 013		15 236
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	87 642		230 618
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	306 907		64 331
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással	8		
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			522
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	212 894		254 072
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	5 515 938	0	5 300 923
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	12 505		32 400
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	29 526		7 954
108.	3. Halasztott bevételek	5 473 907		5 260 569
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	12 042 910	0	12 022 659

Debrecen, 2024. április 10.

CÍVIS HÁZ ZRT.

4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(30.)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: 2023.12.31.

0	9	-	1	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 2022.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2023.12.31
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 581 466		3 191 423
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	2 581 466	0	3 191 423
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	4 847		4 402
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	4 847	0	4 402
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	387 420		434 101
	Ebből : visszaírt értékvesztés	12 328		5 146
05.	Anyagköltség	70 655		97 734
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	966 241		973 495
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	18 936		23 274
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	15 643		146 388
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 163		71 458
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	1 076 638	0	1 312 349
10.	Béreköltség	314 196		362 485
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	31 669		32 726
12.	Bérfárulók	46 130		53 171
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	391 995	0	448 382
VI.	ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	444 850		439 187
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	202 882		307 172
	Ebből: értékvesztés	15 313		81 658
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	857 368	0	1 122 836
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	7 158		5 256
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	4 737		4 109
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	3 114		12 155
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3 114		10 326
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	8 503		7 691
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	18 775	0	25 102
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	20 231		13 276
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	19 421		12 268
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 595		2 249
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	21 826	0	15 525
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-3 051	0	9 577
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	854 317	0	1 132 413
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	57 010		83 339
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	797 307	0	1 049 074

Debrecen, 2024. április 10.

CÍVIS HÁZ ZRT.
4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(30.)


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Cívis Ház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2023. év

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Tartalomjegyzék

1.1.	A vállalkozás bemutatása	3
1.1.1.	Cégjogi adatok	3
1.1.2.	Jogi környezet	5
1.1.3.	Tevékenység, piaci helyzet	6
1.1.4.	Az Orosz Ukrán háború miatt kialakult helyzet hatása a Társaságra	8
1.2.	A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek összetétele	8
1.3.	A számviteli politika fő vonásai	8
1.3.1.	A befektetett eszközök	11
1.3.2.	Forgóeszközök értékelése	15
1.3.3.	Aktív időbeli elhatárolások	16
1.3.4.	Értékvesztés elszámolása	18
1.3.5.	Saját tőke	21
1.3.6.	Céltartalék képzés	21
1.3.7.	Kötelezettségek értékelése	22
1.3.8.	Passzív időbeli elhatárolások	23
1.3.9.	Cash-pool követelések és kötelezettségek	24
1.3.10.	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek	27
1.3.11.	Ellenőrzésre vonatkozó előírások	28
1.3.12.	A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések	29
1.3.13.	Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása	31
2.	Tájékoztató rész.....	32
2.1	A társaság anyavállalata	32
2.2	A társaság leányvállalatai	32
2.3	A társaság közös vezetésű vállalatai	32
2.4	A társaság társult vállalkozásai	33
2.5	A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai	33
2.6	A társaság kapcsolt vállalkozásai	34
2.7	Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései	35
2.8	Vezető tisztségviselők javadalmazása	35
2.9	Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások	35
3.	Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	36
3.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	36
3.1.1	Eszközök	36
3.1.2	Források	44
3.1.3	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése	49
3.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	50
3.2.1	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	50
3.2.2	Pénzügyi műveletek eredménye	53
3.2.3	A nettó módon elszámolt tételek bemutatása	54
3.2.4	Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások	54
3.2.5	Támogatások	54
3.2.6	A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	55
3.2.7	Ellenőrzés	55
3.2.8	Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok	55
3.2.9	Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek	55
4	Cash-Flow kimutatás	56
5	Mutatók	58
6	A Cívis Ház Zrt. vagyionkezelési tevékenysége	58

1. Általános kiegészítések

1.1. A vállalkozás bemutatása

1.1.1. Cégjogi adatok

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

A társaság tevékenységi körei:

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

A társaság képviselője:

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

A Felügyelő Bizottság összetétele:

Elnök: Komolay Szabolcs (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)

Tagok: Vadon Balázs (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Katona Erzsébet (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Korbeák György (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Jánki József (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)
Kőszeghy Csanád Ábel (megbízatás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)

Az alapító Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága 252/2019.(12.16.), számú határozatával döntött a Felügyelő Bizottság tagjainak megválasztásáról.

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

Könyvvizsgáló:

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

A könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgáló:

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

Könyvviteli feladatok irányításáért felelős:

Neve: Erdei Edit
Címe: 4028 Debrecen, Kút u. 7.
Kamarai száma: 006144

1.1.2. Jogi környezet

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. (Dészol Rt.) DMJV Közgyűlésének döntése alapján egyesült. Az egyesülés során a beolvadó társaság a Dészol Rt., az átvevő társaság a Cívis Ház Rt. volt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

A 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

A 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény

A 2013. évi V. törvény a Polgári törvénykönyvről

A 2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről

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

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.§ hatályon kívül helyezés alatt

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2001. (IV.27.) Kr. rendelet

A 3/2007. (II.1.) Kr. rendelet az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről

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

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

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

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

A 19/2023 (VI.22.) Kr. rendelet Debrecen településképi védelméről (településképi eljárások)

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

A 2/2023. (II.23.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről

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 magas infláció okozta reálbércsökkenés, az alacsony fogyasztói bizalom, a csak lassan mérséklődő infláció, a hitelezést hátráltató magas kamatok, a kedvezőtlen gazdasági környezet érdemben visszavetette a keresletet a lakáspiacon 2023-ban, amely hozzájárult a lakáseladási árak csökkentéséhez. A lakásárakkal ellentétben a bérleti díjak tovább emelkedtek.

A magas infláció okozta csökkenő reálbérekkel párhuzamosan a kiskereskedelmi forgalom mérséklődése is megfigyelhető volt. Ingatlanüzemeltetési szempontból kedvező fejlemény volt, hogy a gáz és az áram ára a 2022. második félévi szintekhez képest jelentősen alacsonyabb szinten stabilizálódott.

Az irodapiacon egyre inkább eltolódik a bérlői kereslet a magas minőségű, alacsony üzemeltetési költségű irodák irányába, míg az alacsony minőségű irodák számára versenyképességük megőrzése komoly kihívást jelent.

Megtorpant a hazai ingatlanbefektetési piac is. Az alpiacok közül az irodapiacon lassulás, a lakóingatlanok piacán visszaesés, az ipari ingatlanok piacán és a hotelszegmensben azonban bővülés volt tapasztalható.

1.1.4. Az Orosz Ukrán háború miatt kialakult helyzet hatása a Társaságra

Az Oroszországi Föderáció 2022. február 24-én hadműveletet indított Ukrajna ellen. A fegyveres konfliktus rövid távú, jelenleg érzékelhető - a Társaság szempontjából releváns – hatásai a következők:

- A kedvezőtlen gazdasági környezet csökkentette a vásárlóerőt. A vendéglátó és kereskedelmi üzletbérlet a vevők hiányát, a magas energiaárakat és a beszállítók áremelését nevezte meg a szolgáltatást leginkább korlátozó tényezőnek, amelyek keresletcsökkenéshez, a forgalom nagyarányú visszaeséséhez, a bérlemény visszaadáshoz, üresedéshez vezethet.
- A devizában meghatározott ügyletek (ingatlan adásvételi szerződések, devizában meghatározott bérleti díj) esetében jelentős árfolyamkockázat merülhet meg.
- További építőipari és egyéb beszállítói területen jelentkező költségnövekedések merülhetnek fel.

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 törzsrészből 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

Mérleg fordulónapja: december 31.

Mérlegkészítés időpontja: február 28. a részesedések értékelésének kivételével:
A részesedések értékelésének alapinformációit a részesedéssel érintett társaságok tárgyévi beszámolóinak adatai biztosítják. Ennek megfelelően a részesedések értékelése több 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 számveteli, illetve egyéb jellegű elszámolásokat elvégezni.

Az eszköz bekerülési értéke:

A társaság a számveteli 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 kölcsönösszegeket belső- és pénzügyi, valamint Ft és devizanemenként kell rögzíteni a kapcsolódó kamatlábakkal együtt. Az egyes beruházási ráfordításokra eső kamat összegét a kamatok napi átlagával kell meghatározni.
- Ha a tagvállalat beruházáshoz Cash-pool-on kívüli külső forrásból (a beruházási ráfordítás kifizetését megelőzően) előfinanszírozásban részesül, akkor a beruházási ráfordítás előfinanszírozott összegére és időszakra nem lehet Cash-pool kamatot számítani.
- Ha egy beruházáshoz olyan utólagos finanszírozású külső forrást kap a tagvállalat, amelynél a külső forrást elszámoláshoz kötik, a beruházás teljes összegére beruházási alszámlát kell elkülöníteni.
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) – biztosítási díj;
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett- devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyam különbözete (függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség, vagy veszteség);
- a beruházás tervezés, a beruházás előkészítés, a beruházás lebonyolítás, az új technológia elsajátítás (a betanítás) díjai, közvetlen költségei;
- földgáz, villamos energia, ivóvíz beszerzése esetén a földgáz egyetemes szolgáltató, a földgázkereskedő, a villamosenergia egyetemes szolgáltató, a villamosenergia-kereskedő, az ivóvíz-szolgáltató által a földgáz, a villamos energia, az ivóvíz végfelhasználónak (fogyasztónak) történő értékesítésről kiállított számlában szereplő, külön jogszabály szerint kötelezően felszámított díjak, tételek;
- A bekerülési érték részét képezi az eszköz beszerzéséhez szorosan kapcsolódó:
 - illeték [vagyonyszerzés (ajándék, öröklés, adásvétel, csere után járó) illetéke],

- az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó,
- a jogszabályon alapuló hatósági igazgatási, szolgáltatási díj,
- az egyéb hatósági igazgatási, szolgáltatási eljárási díj (környezetvédelmi termékdíj, szakértői díj),
- a vásárolt vételi opció díja.
- A továbbértékesítési céllal vásárolt, készletek között nyilvántartásba vett földterületek, építési telkek, beépített és beépített ingatlanok, épületek és építmények bekerülési (beszerzési) értékének részét képezik különösen:
 - a vételár;
 - az illetékek (tulajdonszerzési, fellebbezési, stb.);
 - a földhivatali igazgatási eljárási, és szolgáltatási díjak;
 - a Takarnet szolgáltatási díjak;
 - az egyéb rendszerhasználati díjak (pl: EÉR);
 - a hatástanulmányok költségei (környezetvédelmi, közlekedési, stb.);
 - a bontás, bozót-irtás, lőszermentesítés és egyéb területrendezési díjak;
 - régészeti feltárások költségei;
 - a közmű kialakítással kapcsolatos tervezési és hatósági díjak;
 - egyéb, az előbbieken felsorolásra nem került költség és díj, amely az adott ingatlanhoz közvetlenül kapcsolható.

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

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

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

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

1.3.1. A befektetett eszközök

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

A társaság az értékhelyesbítés eszközét nem alkalmazta a tárgyévben.

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

A hasznos élettartam az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a társaság időarányosan az eredmény terhére elszámolja: az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a társaság a várható fizikai elhasználódás (műszakok száma, tevékenységre jellemző

körülmények, az eszköz fizikai jellemzői), erkölcsi avulás (technológiai változások, termékek iránti kereslet), az eszköz használatával kapcsolatos jogi és egyéb korlátozó tényezők figyelembevételével várhatóan használni fogja.

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

az 500 E Ft-ot nem haladja meg

vagy

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

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

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

Az immateriális javak értékelése, használati idejük:

- 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-átstruktúrázás aktivált értéke: 5 év
(Az alapítás-átstruktúrázás 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 gázvezeték: 6%
 Egyéb, más vezeték (víz és csatorna): 3%
 Alagút és földalatti építmény: 2%
 Idegen építményen beruházás: 6%
 Kivéve: Határozott időre bérelt területen (építményen),
 létesített és üzemeltetett építmények: a bérleti szerződés
 időtartamának
 megfelelő leírási kulcs”
 Minden bérbe adott építmény: 5%
 Minden egyéb építmény: 2%

- **Gépek, berendezések, felszerelések, járművek:**

33%:

- A HR 8456-8465, 8479 vtsz.-okból a programvezérlésű, számvezérlésű gépek, berendezések.
- A HR 8471, 8530, 8537 vtsz.-okból az irányítástechnikai és általános rendeltetésű számítástechnikai gépek, berendezések.
- A HR 84. és 85. Árucsoportból az ipari robotok.
- A HR 9012, 9014-9017, 9024-9032 vtsz.-okból az átviteltechnikai, az ipari különleges vizsgálóműszerek és a komplex elven működő különleges mérő- és vizsgáló berendezések.
- A HR 8469, 8470, 8472, 9009 vtsz.-ok, valamint a HR 8443 5100 00 vtsz.-alszám (irodai berendezések).
- A HR 8419 11 00 00, 8419 00 00, 8541 40 91 00 vtsz.-alszámok.

20%:

- A HR 8701 vtsz.-ból a járművek, valamint a HR 8702-8705, 8710, 8711 vtsz.-ok.

14,5%:

- Minden egyéb fel nem sorolt gép, berendezés, felszerelés, jármű.

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

Ha a társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél, immateriális javaknál az elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor figyelembe vett körülményekben lényeges változás következett be, vagy a társaság rendelkezésére álló

információk alapján a jövőben bizonyosan be fog következni, akkor a terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatható.

Az előző bekezdés szerinti lényeges változásnak minősül többek között, ha az eszköz várható élettartama valamilyen gazdasági vagy műszaki körülményből kifolyólag a korábban (használatba vételkor) megállapított élettartamhoz képest megváltozik, ebben az esetben a tervszerinti leírási kulcs megváltoztatható az újonnan meghatározásra kerülő élettartamnak megfelelően. A leírási kulcs változtatását megfelelő gazdasági, műszaki indoklással, dokumentációval kell indokolni. Ilyen változás 2021. évben nem történt.

Amennyiben a társaság bizonyos tárgyi eszközöket, immateriális javakat egy meghatározott időtartamú bérleti szerződés teljesítéséhez szerez be, akkor az eszközöket a szerződés időtartama alatt kell leírni. Az első bekezdésben foglalt lényeges változásnak minősül az is, ha egy meghatározott időtartamú bérleti szerződésben megállapított időtartam a szerződés módosítása kapcsán megváltozik, vagy a társaság tudomása szerint a változás a jövőben bizonyosan be fog következni. Ilyen esetben a terv szerinti leírási kulcs megváltoztatható az újonnan meghatározásra kerülő élettartamnak megfelelően, illetve az újonnan beszerzendő eszközök leírási kulcsát a szerződésben módosított időtartamnak megfelelően kell meghatározni.

Koncessziós jog, illetve vagyonkezelői jog térítés ellenében történő megszerzése esetén, a jogok leírási kulcsát a koncessziós, illetve, vagyonkezelői szerződések időtartama alapján kell meghatározni.

Olyan átalakulás, egyesülés, szétválás esetén, amelynek következtében az immateriális javak és a tárgyi eszközök vagyonmérleg szerinti nettó értéke képezi az átalakult, egyesült, szétvált társaság eszközeinek nyitó bruttó értékét (pl: kiválás), abban az esetben az értékcsökkenési leírási kulcsokat úgy kell megváltoztatni, hogy az átalakulás, egyesülés, szétválás előtt meghatározott leírási időszak (élettartam) ne változzon.

A számviteli törvény lehetőséget nyújt arra, hogy az évenként elszámolandó értékcsökkenés összegének évek közötti felosztásánál figyelembe vegye a vállalkozás az adott eszköz használatával elért bevételt terhelő egyéb, az eszköz beszerzésével összefüggő, de bekerülési értéknek nem minősülő ráfordításokat, az eszköz folyamatos használatával kapcsolatos karbantartási költségeket az egyedi eszköznek – az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények alapján számított – várható hasznos élettartamán belül, amennyiben az összemérés elvének érvényesülése azt indokolja. A társaság úgy ítéli meg, hogy az összemérés elvét e módszer alkalmazása nélkül is biztosítani tudja, ezért az elszámolandó értékcsökkenések megállapításakor ezen ráfordításokat nem veszi figyelembe.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszköznél elszámolni akkor, ha:

a.) az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke.

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

b.) az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási

tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;

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

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

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

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

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

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

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

Amennyiben a leírások miatt az eszközök könyvszerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni, - a megbízható és valós összkép érdekében – az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, immateriális józágnál, 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 józágnál, 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 józágnál, 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 különbözet várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független - becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása szempontjából egyaránt kell vizsgálni a le nem járt, a mérlegkészítés időpontjáig lejárt, valamint a mérleg fordulónapjáig lejárt fizetési esedékességű, ki nem egyenlített követeléseket.

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

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

1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolásként kell a mérlegben kimutatni az üzleti év mérlegének fordulónapja előtt felmerült, elszámolt olyan összegeket, amelyek költségként, ráfordításként (ide értve a halasztott ráfordításokat is) csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el, valamint az olyan járó árbevétel, kamat- és egyéb bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el, továbbá ha a kötelezettség visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél a fizetendő kamatként elszámolt különbözetből a 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 különbözet adott üzleti évre, időarányosan járó összegét mindaddig, amíg ezen értékpapírokat nem értékesítik, nem váltják be, a könyvekből nem vezetik ki.

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

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

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

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

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

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként elszámolható a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szóló - beruházáshoz (a

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

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

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

1.3.4. Értékvesztés elszámolása

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

Amennyiben a leírások miatt az eszközök könyvszerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni, – a megbízható és valós összkép érdekében – az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, az egyéb bevételekkel szemben vissza kell értékeltetni (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 visszairással csökkenteni kell a piaci értékig. Az így növelt befektetés értéke nem lehet nagyobb a befektetés eredeti bekerülési értékénél.

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

$$\begin{aligned} & \text{piaci érték} - \text{könyvszerinti érték} \\ & \text{azaz} \end{aligned}$$

(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 visszairását 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 visszairását 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 visszairással csökkenteni, a könyvszerinti értéket növelni kell az eredeti beszerzési értékig, de maximum a névértékig.

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

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

Az előbbiekre szerinti értékvesztés összegének a megállapítása az egy évnél régebben beszerezett - fajlagosan kisértékű - készleteknél (ahol a nyilvántartásokon való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét), a készletcsoportok könyvszerinti értékének arányában történik. A társaság az egy évnél régebben beszerezett készletek közül azokat tekinti fajlagosan kisértékűnek, amelyeknek a tárgyévi értékvesztés elszámolása előtti könyvszerinti készletértéke 100 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 kétségessé vált, ha feleslegessé vált. A készletek értékének csökkentését ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak (az értékesíthetőségnek) megfelelő mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább haszonanyag áron, illetve hulladékértéken) szerepeljen a mérlegben.

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

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

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

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

f.) **Követelések értékvesztése:** Az óvatosság számviteli elvéből kiindulva az évvégén fennálló, a mérlegkészítésig ki nem egyenlített követelések, kétes követelések, továbbá a

kölcsönként, az előlegként adott összegek miatt várható veszteségek fedezetére értékvesztést kell elszámolni akkor, ha a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján (ez a tartósság általunk megállapított kritériuma) a könyvszerinti érték és a várhatóan megtérülő összeg között jelentős összegű veszteség jellegű különbözet várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független - becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása szempontjából 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 visszairással csökkenteni kell. A visszairással 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 árfolyamveszteségének halasztott ráfordításként történő kimutatásával nem élünk, így ezzel kapcsolatban céltartalékot sem kell képezni.

A kormányrendelettel szabályozott gazdálkodói körben a kormányrendelet – a sajátosságok figyelembevételével – az általános szabályoktól eltérően is szabályozhatja a céltartalék képzését és annak felhasználását, illetve további céltartalék, egyéb tartalék képzését írhatja elő. A társaság – amennyiben keletkezik ilyen rendelettel meghatározott céltartalék képzési kötelezettsége – egyedi eljárás keretében dönt az e címen történő céltartalék képzésről.

1.3.7. Kötelezettségek értékelése

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

1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

E mérleg soron kell elkülönítetten kimutatni:

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

eszköz, illetve a térítés nélkül átvett eszköz (ideértve az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközöket is) bekerülési értékének, illetve bekerülési értéke arányos részének költségkénti, illetve ráfordításkénti elszámolásakor kell megszüntetni. Meg kell szüntetni a fejlesztési támogatás miatt kimutatott halasztott bevételt a visszafizetendő támogatás ráfordításkénti elszámolásakor is.

Amennyiben az eszköz bekerülési értéke a használatba vételt követően megnő a használatbavételkorai bekerülési értékhez képest, akkor a halasztott bevétel előző bekezdés szerinti 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 az arányszám kerül meghatározásra, amellyel beszorozva az adott évben elszámolt értékcsökkenési leírás összegét megkapjuk a tárgyévben feloldandó elhatárolás összegét, azaz a könyvelendő egyéb bevétel összegét,
- az utólagosan, viszont több évet érintő részletekben megkapott támogatások esetében a főkönyvi elszámolás megegyezik az előbbi kettő francia bekezdésben foglaltakkal, azzal a kiegészítéssel, hogy a második francia bekezdés szerinti arányszámot minden egyes támogatásrészlet folyósítással érintett évben újra kell számolni.

1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek

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

- a napi (éven belüli) likviditás,
- a korábbi beruházási hitelek visszafizetése,

- a Cash-pool tagok későbbiekben megvalósuló beruházásaiknak a saját forrásaik feletti része,
- és 1 éven túl finanszírozható még egyéb, nem beruházási ráfordítás is.

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

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

A Cash-pool követelések és kötelezettségek megbontása:

I. Negyedévi zárás

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

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

II. Év végi zárás

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

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

1. A belső Cash-pool kötelezettségek esetén a Cash-pool tagnál az 1 éven belüli összeg legalább a tárgyév december 31-én fennálló belső Cash-pool kötelezettségnek a következő évi likviditási terv évvégi belső Cash-pool kötelezettségének összegét meghaladó része.

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

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

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

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

Az éves beszámoló eredménykimutatásában a tartósan adott kölcsön után kapott (járó) kamatot a „Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek” soron kell

bemutatni, a rövid lejáratú kölcsön után kapott (járó) kamatot az „Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek” soron kell bemutatni.

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

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

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

1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek

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

A mérleg-fordulónapi értékelés

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

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

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

A beszerzési költség részét képező árfolyamkülönbözet

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

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

1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések

A társasági adóval kapcsolatos általános előírások

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

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

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

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

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

Csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos előírások

a.) Csoportos társasági adóalany létrejötte

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és legalább 75%-os közvetlen vagy közvetett tulajdonú leányvállalatai 2019. évben kérelmet nyújtottak be a Nemzeti Adó- és

Vámhivatalhoz, a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 2/A. § (1) bekezdése szerinti új csoportos társasági adóalany létrehozására. A csoportos társasági adóalany adókötelezettségét a csoporttagok közül e célra kijelölt és az állami adó- és vámhatóságnak bejelentett csoporttag, mint csoportképviselő útján, a csoportazonosító szám alatt teljesíti, valamint ugyanilyen módon gyakorolja adózói jogait. A csoporttagok a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t jelölték ki csoport képviselőjüként, mely képviseletet a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. elvállalta.

b.) Csoporttagok

Debreceni Vagyonkezelő Zrt., (csoportképviselő)
 Debreceni Hőszolgáltató Zrt.,
 Debreceni Vízmű Zrt.,
 Cívis Ház Zrt.,
 DKV Debreceni Közlekedési Zrt.,
 Aquaticum Debrecen Kft.,
 Médiacentrum Debrecen Kft.,
 DV Info Kft.,
 DV Parking Kft.,
 Debreceni Ipari Centrum Kft.,
 DEVÍZÉP Kft.,
 Cívis Takarító Kft.
 Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.
 Tócsóvölgy Fejlesztő Kft

c.) A csoportos adóalanyisághoz kapcsolódó nyilvántartási rendszer

A csoportképviselő nyilvántartási kötelezettsége:

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

Csoporttagok nyilvántartási kötelezettsége:

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

A nyilvántartási rendszer leírása:

Valamennyi társaság (csoporttag és csoportképviselő) az adott év számviteli törvény szerinti Éves beszámolójának Kiegészítő mellékletéhez Excel táblában előzetesen elkészíti a társaság adott évi társasági adó levezetését, mely tartalmazza a társaság adózás előtti eredményét, adóalap növelő és adóalap csökkentő tételeit jogcímenként részletezve (köztük az előző évek elhatárolt negatív adóalapjából az adóévben leírt

összeget), a társaság ezek alapján kiszámolt egyéni adóalapját, a számított társasági adóját és az adókedvezményeit. Ezen táblát a csoporttagok megküldik a csoport képviselőnek a Zárlati utasításban foglalt határidőre.

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

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

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

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

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

A csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos minden más kérdéskörre a Számviteli politika 1.7. pontja szerinti rendelkezések az 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 vagyonszámoló 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 vagyonszámoló 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 Cégnylvántartási és Céginformációs Szolgálat honlapján tekinthető meg.

2.2 A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke adatok /E Ft/						Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke	
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen			
Cívis Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2023.12.31								
	10 500	0	1 095	0	2 909	14 504	100,00%	10 500	
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft. Debrecen Iparkamara u. 2.	4024	2023.12.31							
	3 000	0	5 390	0	-2 228	6 162	90,00%	2 700	
Név Székhely		Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Cívis Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.		2023. évi adatok (E Ft)							
		3 258	14 594	17 884	3 368	34 058	34 073	2 909	3
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.		2023. évi adatok (E Ft)							
		10 705	7 490	18 195	8 171	496	628	-2 228	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 2022.12.31-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	0	2 298	5 309	49,83%	1 500
Név	2022. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Debreceni Társasházkezelő Kft. 4031 Debrecen Kishegyesi út 38.	67	12 353	12 482	5 859	70 834	70 948	2 298	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 2023. 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.
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
Tócóvölgy Kft	4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.

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

2.7 Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2022-2023. évi bérköltségeket állomány-csoportonként, 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 állomány-csoportonkénti megbontását.

A 14 182 E Ft összegű **cafeteria kifizetésekből** (1. számú táblázat 27. sora):

- SZÉP kártya	14 182 E Ft
---------------	-------------

A 11 742 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből** (1. számú táblázat 33. sora):

- Saját üdülőhasználat	4 402 E Ft
- Egyéb személyi ráfordítások	7 340 E Ft

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma 38,5 fő, 0,9 fő a létszámnövekedés előző évhez viszonyítva. 2023. év végén társaságunk állományi létszáma 38 fő.

2023. évben 48 289 E Ft (15%) növekedés volt tapasztalható a Bérköltségben, fő oka: a tulajdonos január 1-től 10%-os, május 1-től további 5% béremelést engedélyezett.

A Személyi jellegű kifizetések 1 057 E Ft-tal (3%-kal) növekedtek alapvetően a reprezentációs megemelkedett költségek miatt.

A Bérjárulékok soron 7 041 E Ft (15%) volt a növekedés bázishoz viszonyítva a bérköltségnövekedésre jutó adónövekedés következtében.

2.8 Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2022-2023. évi javadalmazását, juttatásait.

A vezető tisztségviselő bérköltsége előző évhez viszonyítva 2 924 E Ft-tal nőtt a tulajdonos által engedélyezett béremelés hatása miatt.

A személyi jellegű egyéb kifizetések 343 E Ft-tal csökkentek az előző évhez viszonyítva (betegszabadság, stb. miatt).

A felügyelő bizottsági tagok díjazása 2022. évhez viszonyítva csökkent 520 E Ft-tal, mivel évközben egy fővel csökkent felügyelő bizottsági tagok száma.

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 2022-2023. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2023. évben és 2022. évben is az Éves beszámoló éves könyvvizsgálati díján felül nem jelentkezett egyéb könyvvizsgálói kiadás. A könyvvizsgálói díjazás havi díja nem változott 2022. 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: 12 022 659 E Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 10 735 810 E Ft

A/I. Immateriális javak: 52 493 E Ft

2023. évben 15 790 E Ft alapítás-átstruktúrázás aktivált értéke növekedés történt, amely a BC vállalatirányítási rendszer bevezetésének második ütemével felmerült kiadás elszámolása. Az Alapítás-átstruktúrázás aktivált értéke, a Vagyoni értékű jogok és a Szellemi termékek évi terv szerinti értékcsökkenési leírása 10 249 E Ft volt.

Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 5 541 E Ft-tal nőtt az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 10 656 467 E Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 111 284 E Ft-tal csökkent 2022. évhez viszonyítva.

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2023. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

A 3. tábla 2. és 4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 330 766 E Ft-os „beszerzésének, növekedésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

- Széchenyi u. 14. szám alatti ingatlanszerzés	109 492 E Ft
- Széchenyi u. 31. szám alatti irodaház fűtőkorszerűsítés	74 993 E Ft
- Thomas Mann u. 45. szám alatti nyugdíjasház részleges tetőfelújítás	37 790 E Ft
- Üzletek, irodák energetikai felújítása	27 247 E Ft
- Business Central vállalatirányítási rendszer bevezetése II. ütem	15 790 E Ft
- Belvárosi lakások minőségi irodákká alakítása	15 453 E Ft
- Bérbeadóra tartozó munkák, bérleti felújítások bérleti díj betudással	13 548 E Ft
- Simonffy u. 2/A beléptető rendszer átalakítása, nyílászárók cseréje	6 800 E Ft
- Bajcsy Zs. u. 1-3-5. helyiség üzletté történő alakítása	5 369 E Ft
- Széchenyi u. 31. irodaházi recepció korszerűsítése	4 000 E Ft
- Világító reklámtáblák kihelyezése	3 575 E Ft
- Kossuth u. 7. vizesblokk kialakítása	2 565 E Ft
- Piac u. 77. szám alatti irodaházban fűtőkorszerűsítés	2 211 E Ft
- Egyéb	11 933 E Ft
- Összesen	330 766 E Ft

A befejezetlen beruházások 122 319 E Ft mérlegértéke az alábbi tételekből áll:

- Erzsébet u. 7. ingatlanfejlesztés	54 106 E Ft
- Saját tulajdonú nem lakás felújítás	26 094 E Ft
- Idegen tulajdonú lakásokon végzett befejezetlen beruházások	9 172 E Ft
- Kálvin tér 11. befejezetlen felújítása	8 696 E Ft
- Idegen tulajdonú nem lakásokon végzett befejezetlen beruházások	9 828 E Ft
- Egyéb építmények befejezetlen beruházásai	2 280 E Ft
- Széchenyi u. 25. - Simonffy u. 26. épületrekonstrukció	3 627 E Ft
- Gambrinus átjáró és köz felújítása	3 535 E Ft
- Piac u. 77. felújítása	3 978 E Ft
- Egyéb	1 003 E Ft
Összesen	122 319 E Ft

A társaság 2023. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2023. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2023. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásaira selejt, illetve hiány miatt az alábbi 3 482 E Ft értékű terven felüli értékcsökkenést számolt el:

- Ingatlancsere miatt az elcserelt ingatlannal kapcsolatban felmerült 2 331 E Ft értékű befejezetlen beruházás került selejtezésre, terven felüli értékcsökkenésként elszámolásra.
- Az évközi selejtezés és évvégi leltározás során 5 157 E Ft bruttó értékű, 0 E Ft könyv szerinti értékű anyag, immateriális javak, ingatlan, egyéb berendezés, számítástechnikai és egyéb eszköz került selejtezésre.
- Kezelésből kikerülés miatt 2 177 E Ft bruttó értékű, 1 151 E Ft könyv szerinti értékű ingatlanra terven felüli értékcsökkenést számolt el társaságunk.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 26 850 E Ft

A befektetett pénzügyi eszközök 2022-2023. évi adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	2022. év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200	13 200	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	24 309	8 000	-16 309	-67,09%
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	3 924	3 050	-874	-22,27%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	-
Összesen	44 033	26 850	-17 183	-39,02%

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 17 183 E Ft-tal (39,02 %-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 16 309 E Ft (67,09%-os) csökkenése és az A/III/7. Egyéb tartósan adott kölcsön mérlegtétel 874 E Ft (22,27 %-os) csökkenésének együttes hatása okozta.

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

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

Előző évhez viszonyítva nincs változás.

- *A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban: 8 000 E Ft*

Megnevezés (adatok E Ft-ban)	2022. év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft
Cash-pool hosszú lejáratú belső követelés	4 309	0	-4 309
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.-nek tagi kölcsön	20 000	8 000	-12 000
Összesen	24 309	8 000	-16 309

- *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: 3 050 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: 1 265 192 E Ft

B/I. Készletek: 487 086 E Ft

- B/I/1. Anyagok: 298 E Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: -
- B/I/4. Késztermékek: 2 758 E Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 484 030 E Ft (értékesítésre szánt ingatlanok)

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 2023. évi záró-állományában az alábbi ingatlanok és hozzá kapcsolódó kiadások szerepelnek:

adatok E Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Áruk
Déli Ipari Park	362 798
Vámospércsi úti telkek	33 532
Balmazújvárosi úti telkek	9 275
Antall J. / Vörösmarty u. 11.	18 389
Gambrinus köz telek	19 265
Jánosi u. 42.	651
Széchenyi u. 25.	40 040
Egyéb áruk	80
Összesen	484 030

2022. évhez viszonyítva 116 812 E Ft-tal (19,44%-kal) csökkent az eladásra szánt ingatlanállomány és a hozzájuk kapcsolódó tételek készletértéke. Ezt a Balmazújvárosi úti és a Déli Gazdasági Övezet telkeiből történt értékesítések együttes hatása okozta.

B/II. Követelések: 652 785 E Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 348 015 E Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 4 440 E Ft-tal (1,26%-kal) csökkent. A vállalkozás szolgáltatásnyújtásból vagy áruszállításból származó követeléseit lejárat és partner szerinti bontásban az 5. számú tábla mutatja be.

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

B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: 265 553 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó követelés	235 166 E Ft
- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	29 951 E Ft
- Tagvállalattal szembeni szállítói követelés	436 E Ft
Összesen	265 553 E Ft

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

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

- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés(EDC Kft. bérleti díja):	2 301 E Ft
Összesen	2 301 E Ft

B/II/5. Egyéb követelések 36 916 E Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Folyamatos telj. áfa	20 962 E Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	4 413 E Ft
- Közüzemi követelés volt bérletől	1 924 E Ft
- Szállítói követelések	1 177 E Ft
- Adott előlegek	957 E Ft
- Egyéb	7 483 E Ft
Összesen	36 916 E Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2023. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2023. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	277 E Ft
- OTP Cash-pool számla	114 941 E Ft
- UniCredit bank számla	8 711 E Ft
- OTP Kártyaszámla	1 001 E Ft
- OTP Lakásépítési számla	348 E Ft
- OTP Balatonlelle	42 E Ft
- OTP Eur számla	1 E Ft
Összesen	125 321 E Ft

A pénzeszközök 125 321 E Ft összege 63 115 E Ft-tal magasabb a 2022. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 21 657 E Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2022. év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
bérleti díj	2 873	2 884	11	0,38%
Böszörményi út 68. támogatás	3 535	6 100	2 565	72,56%
egyéb	1 096	5 339	4 243	387,14%
cash-pool kamat	68	5 149	5 081	7472,06%
Összesen	7 572	19 472	11 900	157,16%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2022. év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
előre fizetett bérleti díj	2 140	1 673	-467	-21,82%
távhő	331	308	-23	-6,95%
egyéb	205	204	-1	-0,49%
Összesen	2 676	2 185	-491	-18,35%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2023. 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 108 289 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, az 5 146 E Ft befolyt összeg a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeg (Számvitelről szóló 2000. évi C törvény 77.§ 3) (g) szerint). A leírt, elévült követelésekhez és év végi rendezésekhez kapcsolódóan 44 173 E Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2023. évi nyitó 67 715 E Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2023. évi záró-állomány 126 685 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
Immateriális javak	68 E Ft	0 E Ft
Egyéb gépek, berendezések	4 525 E Ft	0 E Ft
Számítástechnikai és egyéb eszközök	564 E Ft	0 E Ft
Befejezetlen beruházás	2 331 E Ft	2 331 E Ft
Összesen	7 488 E Ft	2 331 E Ft

– **Készletek selejtezése:**

2023. évben készlet selejtezése nem történt társaságunknál.

– **Leltárhiány:**

Megnevezés	Bruttó érték	Nettó érték
Egyéb gépek, berendezések	151 E Ft	0 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, többször módosított 13 000 000 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:	13 000 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2026.12.31.
Keretbiztosítéki jelzálog	14 000 000 E Ft*
Készfizető kezesség	13 000 000 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. 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 47. oldal)	10 000 000 E Ft
- 2) Készfizető kezesség (lsd.47. oldal)	13 000 000 E Ft
- 3) Készfizető kezesség (lsd. 47. oldal)	3 700 000 E Ft
- 4) Készfizető kezesség (lsd 47. oldal)	3 000 000 E Ft
Összesen (E Ft)	29 700 000 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 2023. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 12 022 659 E Ft**D. Saját tőke bemutatása, változásai**

Megnevezés	2022. év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Jegyzett tőke	2 553 203	2 553 203	0	0,00%
Tőketartalék	1 880 647	1 880 647	0	0,00%
Eredménytartalék	-40 687	-6 598	34 089	-83,78%
Lekötött tartalék	294 995	301 593	6 598	2,24%
Adózott eredmény	797 307	1 049 074	251 767	31,58%
Saját tőke	5 485 465	5 777 919	292 454	5,33%

A D/IV. Eredménytartalék: 34 089 E Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2022. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	-40 687
2022. évi eredmény átvezetése (osztalékfizetés után)	40 687
Új vállalatirányítási rendszerrel (BC) kapcsolatban elszámolt alapítás- átszervezés aktivált értékére 2023. évben képzett lekötött tartalék	-6 598
2023. december 31-i Eredménytartalék (záró)	-6 598

2022. december 31-i Eredménytartalék összetétele	-6 598
2015. év előtti működésből származó eredmények	0
2016-2022. évek adózott eredménye	4 433 421
2016-2022. években fizetett osztalék	-4 388 427
2023. évi alapítás-átszervezés aktivált értékének összege	-51 592

A D/V. Lekötött tartalék összege 6 598 E Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2022. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	294 995
Új vállalatirányítási rendszerrel kapcsolatosan elszámolt alapítás- átszervezés aktivált értékének megfelelő összeg a számviteli törvény 38.§ (3) bekezdés c. pontjának megfelelően.	6 598
2023. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	301 593

2023. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	301 593
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000
Egyéb előírás (Számviteli törvény 38.§ (3) c) alapján képzett tartalék	51 593

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 2023. évi összegéből és az eredménytartalékból a maximális kifizethető mértékű osztalék kerül kifizetésre 2024. május 31-ig.

E. Céltartalékok

A társaság mérlegében várható kötelezettségre képzett céltartalékot 12 205 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: 931 612 E Ft

Az F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 142 005 E Ft-tal (13,78%-kal) csökkentek az alábbiak szerint:

- A F./II./9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 366 833 E Ft, amely 19 457 E Ft-tal (5,04%-kal) kevesebb előző évhez viszonyítva alapvetően a lakások és a helyiségek óvadékai csökkenése miatt.
- A F./III./3. Vevőktől kapott előleg soron 21 777 E Ft-os (58,83%) a csökkenés, amelyet alapvetően egy az előző évi ingatlanértékesítéshez kapcsolódó foglaló rendezése okozott.
- A F./III./4. Szállítók állománya 142 976 E Ft-tal (163,14%-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva az év végi áthúzódó jelentős összegű irodafelújítási munkák miatt.
- A F./III./6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 242 576 E Ft-tal (79%-kal) csökkent. 2023. évben csak tagvállalati szállítói kötelezettség jelentkezett. Előző évben 188 766 E Ft cash-pool kötelezettség is szerepelt ezen a mérlegsoron a számviteli politika szerinti megbontás miatt a tagvállalati szállítók mellett.
- A F./III./8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben 522 E Ft-tal nőtt. 2022. évben ezen a soron tétel nem jelentkezett.
- A F./III./9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 41 178 E Ft-tal (19,34%-kal) nőtt 2022. évhez viszonyítva a lakások és a helyiségek óvadékai növekedése miatt.

F/I. Hátrasorolt kötelezettség

Társaságunk F/I. Hátrasorolt kötelezettséggel nem rendelkezik.

F/II. Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Bérbe adott helyiségek óvadéka	238 610 E Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	73 846 E Ft
- Vagyonkezelési szerződés miatti kötelezettségek	49 889 E Ft
- Jótéjesítési biztosíték	4 488 E Ft
Összesen	366 833 E Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Szállítók	230 618 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	21 468 E Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	51 582 E Ft
- 2023. decemberi bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	64 298 E Ft
- Támogatási előleg	51 324 E Ft
- Bérbe adott lakások és helyiségek következő évben esedékes óvadéka	34 884 E Ft
- Vevőktől kapott előlegek	15 236 E Ft
- Jövedelem elszámolási számla	21 356 E Ft
- Dmjb Önkormányzattal szembeni kötelezettség	18 416 E Ft
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	5 525 E Ft
- Vevői túlfizetés	4 596 E Ft
- Ajánlati biztosíték	2 091 E Ft
- Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség	522 E Ft
- Csoportos Tao kötelezettség	42 863 E Ft
Összesen	564 779 E Ft

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

Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség:

- Kapcsolt vállalkozással szállítói kötelezettség	21 468 E Ft
- Csoportos Tao kötelezettség	42 863 E Ft
Összesen	64 331 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. A 8.000.000 E Ft összegű kölcsön összege 2023.12.20. napján kelt szerződésmódosítás alapján 13.000.000 E Ft összegre növekedett.

Ezen kölcsön és költségei visszafizetésére a Társaság Készfizető kezességvállalást tett.

- Készfizető kezességvállalás	3.700 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	3.000 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	10.000.000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	13.000.000 E Ft
Összesen	29.700 000 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.

2023. december 31-én 10 db helyiség bérlőnek 34 578 E Ft összegben és 2 vállalkozónak jótállási kötelezettségei teljesítésére 2 962 E Ft fizetési bankgaranciája van.

Mérlegen kívüli tételként tartjuk nyilván az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséhez kapcsolódó tételeket (vételár, egyösszegű illetve részletfizetés, befizetések, hátralékok nyilvántartása). 2023. évben nem történt önkormányzati lakás eladása.

A bevétel az értékesítésért társaságunknak járó díj levonását követően az önkormányzatot illeti meg. 2023. december 31-én az értékesítéssel kapcsolatos záró kintlévőség-állomány: 181 673 E Ft.

Mérlegen kívüli tételként kerülnek nyilvántartásra a követelések peresítéséhez kapcsolódó járulékos költségek (illetékek, késedelmi kamatok, végrehajtási költségek). A beszámolóban azok a tételek szerepelnek, amelyek pénzügyileg teljesültek.

A társaságnak más kötelezettségei, terhei, melyeket a beszámoló nem tartalmaz (nyugdíj, végkielégítés, kockázatok, előnyök stb.) nincsenek.

G. Passzív időbeli elhatárolások: 5 300 923 E Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2022. év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Előre kapott bérleti díjak elhatárolása	12 505	32 400	19 895	159,10%
Összesen	12 505	32 400	19 895	159,10%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2022. év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
cash-pool kamatok	2 620	1	-2 619	-99,96%
teljesítménybér és járulékai	6 730	3 975	-2 755	-40,94%
reklámszolgáltatás	15 000	0	-15 000	-100,00%
egyéb költségek	5 176	3 978	-1 198	-23,15%
Összesen	29 526	7 954	-21 572	-73,06%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2022. év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Debreceni Rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvadása után a Főnix Aréna megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000 E Ft-os összegének az éves értékcsökkenéssel arányos részének halasztott bevételként fel nem oldott része	2 220 031	2 148 078	-71 953	-3,24%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	203 091	198 837	-4 254	-2,09%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	53 699	108 396	54 697	101,86%
Főnix Aréna felújítási munkálatainak térítés nélküli átvétele 2021	2 392 838	2 218 351	-174 487	-7,29%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	426	405	-21	-4,93%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	170 884	166 447	-4 437	-2,60%
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	432 633	419 758	-12 875	-2,98%
Panelprogram támogatás (beolvadásos kiválással)	305	297	-8	-2,62%
Összesen	5 473 907	5 260 569	-213 338	-3,90%

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 (2023.12.31.) átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Vevő	105 102,94	EUR	400,25	42 067 452	382,78	40 231 303	-1 836 148
Vevő	19 439,32	EUR	382,38	7 433 207	382,78	7 440 983	7 776
Összesen				49 500 659		47 672 286	-1 828 373

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:	3 191 423 E Ft
– Aktivált saját teljesítmények	4 402 E Ft
– Egyéb bevételek:	434 101 E Ft
– Anyagjellegű ráfordítások:	1 312 349 E Ft
– Személyi jellegű ráfordítások:	448 382 E Ft
– Értékcsökkenési leírás:	439 187 E Ft
– Egyéb ráfordítások:	307 172 E Ft
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	1 122 836 E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnerscsoport szerinti 2022-2023. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2022. év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Lakásbérbeadás árbevétele	715 885	999 402	283 517	39,60%
Üzlet és iroda bérbeadás árbevétele*	1 658 934	1 862 159	203 225	12,25%
Ingatlanhasznosítás árbevétele	20 898	240 132	219 234	1049,07%
Egyéb árbevétel	185 749	89 730	-96 019	-51,69%
Összesen	2 581 466	3 191 423	609 957	23,63%

* ebből: a Kálvin tér 11. sz. alatti Új Városháza bérleti díja 77 738 E Ft

A lakásbérbeadás árbevétele 283 517 E Ft-tal (38,63%-kal) nőtt előző évhez viszonyítva. Fő oka a lakbér növekedése mellett a 2023. januártól kiterhelhető közös költség/külön szolgáltatási díj 205 M Ft többletbevétele. Eddig ennek a költségnek a megfizetése a piaci viszonyok között elfogadott gyakorlattól eltérően nem a bérletet terhelte, azt a bérbeadó viselte.

Az üzlet és irodabérbeadás árbevétele 203 225 E Ft-tal (12,25%-kal) meghaladta a 2022. évit. A bevételnövekményt alapvetően az inflációs növekmény okozta. Az előző évi KSH által meghatározott fogyasztói árindex 14,5% mértékével megemelésre kerültek a bérleti díjak januártól, február-április hónapokra az inflációs mérték felének megfelelő mértékű engedmény nyújtása történt üzletek bérleti díjára vonatkozóan.

Ingatlanhasznosítás árbevétele 219 234 E Ft-tal (1049,07%-kal) nőtt egy jelentős nagyságú ipari terület eladása miatt.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 4 402 E Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

-	2023. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, <u>korábbi években készített tervdokumentációk állományváltozás kivezetése</u>	- E Ft
	Összesen	- E Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

-	<u>Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)</u>	4 402 E Ft
	Összesen	4 402 E Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnercsoport és jogcím szerinti 2022-2023. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2023. évi 434 101 E Ft összegű Egyéb bevételből az amortizációval arányosan elszámolt (átvállalt, elengedett kötelezettség, fejlesztési támogatás, ingyenes eszközátvétel) Egyéb bevétel összege: 275 403 E Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2022-2023. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2022-2023. 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 2023. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2022-2023. évi összegeinek részletezését a 11. sz. táblázat tartalmazza.

h.) Kutatás és kísérleti fejlesztés költségeinek

Kutatási, kísérleti fejlesztési költségei nem voltak társaságunknak.

i.) Környezetvédelmi sport, egészségügyi, szociális, kulturális és oktatási területen közérdekű célból, közhasznú tevékenységet végző civil szervezetnek ellentételezés nélkül nyújtott pénzbeli és természetbeni juttatások bemutatása:

Társaságunk 2023. évben bonyolított a szokásos piaci feltételektől eltérő ügyleteket. A Cíviss Ház Zrt. önkormányzati határozatok alapján az alábbi közhasznú civil szervezetek, művészek és önkormányzati intézmények részére adja ki helyiségeit kedvezményes - piactól alacsonyabb – áron. Emellett térítés nélkül is bérbeadásra kerülnek helyiségek, ezen esetekben viszont – a közhasznúakat kivéve - a piaci ár áfáját megtérítik a bérlők.

Név	Székhely	adószám	juttatás	juttatás összege (meg nem fizetett bérleti díj) E Ft/év
Autista Gyermekeink Mosolyáért Alapítvány	4024 Debrecen, Kandia utca 1.	18994371-1-09	1 helyiség 60 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	365
Civilek a Fiatalokért Egyesület	4025 Debrecen, Simonffy u. 21	18550304-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 294
Cíviss Szociális Étkezési Központ	4029 Debrecen, Karácsony György u. 1.	19037325-2-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 691
Debreceni és Hajdú-Bihar Megyei Népművészeti Egyesület	4026 Debrecen, Vendég u. 28.	18541784-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	815
Debreceni Intézményműködtető Központ	4026 Debrecen Kálvin tér 2/A	15813619-2-09	5 helyiség 8 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	7 878
Debreceni Jóga Egyesület	4079 Debrecen -Bánk, Fácán utca 26	19126377-1-09	1 helyiség 100 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	864
Debreceni Képzőművész Céh Egyesület	4024 Debrecen, Varga utca 11.	19296016-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	853
Debreceni Sportcentrum Közhasznú Nonprofit Kft.	4032 Debrecen, Oláh Gábor utca 5.	20749941-2-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	52 692
Déri Múzeum	4026 Debrecen Déri tér 1	15372356-2-09	1 helyiség 8 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	3 317
DMJV Család- és Gyermekejóléti Központja	4027 Debrecen, Thomas Mann utca 2/A.	16732313-1-09	2 helyiség térítés nélküli bérbeadás	6 762
Fény Felé Alapítvány	4225 Debrecen-Józsa, Függetlenség utca 4.	18540855-1-09	1 helyiség 60 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	67
Hajdúdorogi Főegyházmegye	4025 Debrecen, Petőfi tér 8.	19204886-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	1 134
Hit Gyülekezete	1103 Budapest Gyömrői út 69	19187262-4-42	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 122
Kodály Filharmónia Debrecen Közhasznú Nonprofit Kft.	4025 Debrecen, Simonffy u. 1/c	27476206-2-09	2 helyiség térítés nélküli bérbeadás	7 657
Kortársak az Egészséges Fiatalokért Egyesület	4029 Debrecen, Víztorony utca 19.	18547838-1-09	1 helyiség 60 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	54
Loki Szurkolók Egyesülete	4029 Debrecen, Monti ezredes utca 3	18556317-1-09	1 helyiség 20 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	1 151
Magyar Ökumenikus Segélyszervezet	1221 Budapest, Kossuth Lajos utca 64.	18036431-1-43	2 helyiség 40 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	842
Magyar Politikai Foglyok Szövetsége	1051 Budapest, Nádor 36.	19006808-1-41	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	753

Magyar Vöröskereszt	1051 Budapest, Arany János utca 31.	19002093-2-41	1 helyiség 40 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	360
MÁS-Mozaik Kulturális Egyesület	4024 Debrecen, Piac utca 28. B. II/43.	19121970-1-09	1 helyiség 40 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	135
Méliusz Juhász Péter Könyvtár	4026 Debrecen Bem tér 19/D	15372332-2-09	1 helyiség 8 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	287
MODEM Modern és Kortárs Nonprofit Kft	4026 Debrecen, Hunyadi u. 1-3.	22298317-2-09	1 lakás térítés nélküli bérbeadás	44
Nemzeti Művelődési Intézet Nonprofit Közhasznú Kft	6065 Lakitelek, Szentkirályi út 2.	25542921-2-03	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	3 205
SHALOM Bibliai Gyülekezetek Egyháza	4026 Debrecen, Bem tér 30.	19250351-1-09	1 helyiség 24 Ft/m2/hó bérleti díjjal bérbeadás	1 563
Zene Theatrum Kulturális Egyesület	4028 Debrecen Abonyi u. 14.	18565573-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 183

j.) Gazdálkodónak ellentételezés nélkül nyújtott, 1 000 000 forint összeget meghaladó valamennyi pénzbeli és természetbeni juttatás bemutatása

Név	Székhely	adószám	juttatás	juttatás összege (meg nem fizetett bérleti díj) E Ft/év
DMJV Polgármesteri Hivatal	4024 Debrecen Piac utca 20	15461009-2-09	3 helyiség térítés nélküli bérbeadás	4650

3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	2022.év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	4 737	4 109	-628	-13,26%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	2 421	1 147	-1 274	-52,62%
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	1 206	8 625	7 419	615,17%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	1 908	1 701	-207	-10,85%
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	175	1 829	1 654	945,14%
Árfolyamnyereség átváltáskori	11	2 593	2 582	23472,73%
Árfolyamnyereség év végi értékelés	3 540	7	-3 533	-99,80%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 777	5 091	314	6,57%
Összesen	18 775	25 102	6 327	33,70%

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2022. év E Ft	2023. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	19 422	12 268	-7 154	-36,83%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	809	1 008	199	24,60%
Árfolyamveszteség pénzügyi rendezés	5	0	-5	-100,00%
Árfolyamveszteség év végi értékelés	1 277	1 836	559	43,77%
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	313	413	100	31,95%
Összesen	21 826	15 525	-6 301	-28,87%

Pénzügyi műveletek 2023. évi eredménye: 9 577 E Ft

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2023. évben egy ingatlaneladás, egy ingatlancsere ügylet és egyéb eszköz értékesítés elszámolása nettó módon történt, amelynek nyereség jellegű különbözete 99 028 E Ft összegben jelentkezett az értékesített tárgyi eszközök bevétele során.

3.2.4 Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek, 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.

2022. évi összes bevétel x 20%: 2 992 508 E Ft x 20%= 598 502 E Ft

2022. évi összes költség és ráfordítás x 20%: 2 138 191 E Ft x 20%= 427 638 E Ft

2023. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

Kivételes előfordulású tételek

Kivételes előfordulásúnak minősülnek a részesedésekkel (apportálás, megszűnés, átalakulás, tőkeleszállítás, saját részvény vagy üzletrész visszavásárlása), az elengedett, átvállalt, elévült követelésekkel és kötelezettségekkel kapcsolatos gazdasági események bevételei és/vagy ráfordításai, amennyiben azok tárgyévi összege tételenként eléri az 5 millió forintot.

2023. évben ilyen tétel a társaságnál nem volt.

3.2.5 Támogatások

A társaság 2022-2023. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2022. és 2023. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található.

2023. évben nem volt felhasználható negatív társasági adóalap.

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2023. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok

A társaság az 1 049 074 E Ft adózott eredményt a tulajdonos döntése alapján helyezze az eredménytartalékba. Az eredménytartalékból a saját tőke szerinti maximális osztalék kerüljön kifizetésre 2024.05.31-ig.

3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek

Társaságunk 2023. 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 78 676 E Ft összegben.

Kapcsolt felekhez kapcsolódó piaci ár alatti tételek bemutatása

- Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás	78 676 E Ft
Összesen	78 676 E Ft

Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás: 78 676 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.

2023. év

Kapcsolt ügyfelekkel	alap* (E Ft)	áfa (E Ft)	összesen (E Ft)
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját nem téríti meg)	12 051	3 254	15 305
Térítés nélküli szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	63 371	-	63 371
Ingyenes eszközátadás	-	-	-
Összesen	75 422	3 254	78 676

*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)
- DMJV Család- és Gyermekjóléti 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):

- DMJV 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 63 115 E Ft-tal nőtt. A likvid eszközeink össz-állománya év végén 360 209 E Ft volt, amely a mérleg két különböző sorában került elszámolásra a számviteli politikánknak megfelelően: az B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (235 166 E Ft) és a B/IV. Pénzeszközök között (125 065 E Ft) mérlegsorokon. Előző évhez viszonyítva likvid állományunk 482 460 E Ft-tal javult.

A cash flow-kimutatás egyes soraiban szereplő korrekciók részletezése:

- Az 1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben:

Megnevezés/ E Ft	2023. év
Kapott (járó) osztalék és részesedés	5 255
összes korrekció	-5 255

- A 3. Elszámolt értékvesztés és visszairás sor tartalma:

Megnevezés/ E Ft	2023. év
Immateriális javak és tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése	3 482
Értékvesztések, forgóeszközök	0
Értékvesztés, vevőkövetelés	108 289
Értékvesztés visszairása, vevőkövetelések	-5 146
összesen	106 625

- A 8. Passzív időbeli elhatárolások változása sorban lévő korrekciók:

Megnevezés /E Ft	2023. év
Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása Mérleg szerint	-215 014
Véglegesen kapott elhatárolt pénzeszköz fel nem oldott része	-56 321
Passzív időbeli elhatárolások változása Cash-Flow kimutatásban	-271 335

- A 9. Vevőkövetelések változása sorban lévő korrekciók:

Megnevezés /E Ft	2023. év
Vevőkövetelés állományváltozása Mérleg szerint	-7 425
Értékvesztés, vevőkövetelések	-108 289
Értékvesztés visszairása, vevőkövetelések	5 146
összes korrekció	-103 143
Vevőkövetelés változása Cash-Flow kimutatásban	-110 568

- A 14. Befektetett eszközök beszerzése sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2023. év
Befektetett eszközök (tárgyi eszköz, immateriális javak) beszerzése állományváltozása Mérleg szerint	-105 743
2023. évi elszámolt értékcsökkenés	439 187
Befektetett eszköz értékesítésének könyv szerinti értéke	9 704
2023. évi elszámolt terven felüli értékcsökkenés	3 482
Tárgyévi beszerzés selejtezés korrekciója	-74
összes korrekció	452 373
Befektetett eszközök beszerzése változása Cash-Flow kimutatás szerint	346 556

- A 16. Hosszú lejáratú kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2023. év
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban állományváltozás	-16 309
Egyéb tartósan adott kölcsön állományváltozás	-874
Hosszú lejáratú kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése változás Cash-Flow kimutatás szerint	17 183

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

Megnevezés/ E Ft	2023. év
Saját tőke állományváltozás Mérleg szerint	292 454
2023. évi adózott eredmény	-1 049 074
Fizetett osztalék	756 620
összes korrekció	-292 454
Saját tőke állományváltozás Cash-Flow kimutatás szerint	0

- A 25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése sor tartalma:

Megnevezés/ E Ft	2023. év
Cash-poolon belüli belső finanszírozási kötelezettség csökkenés	-188 766
összesen	-188 766

5 Mutatók

A 2022. évi és a 2023. 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. és 2018. 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) DMJV Önkormányzatától 1994. február 1-től vagyonkezelésbe kapott önkormányzati ingatlanállományt társaságunk a 0 (nullás) számlaosztályban tartja nyilván. Ezen önkormányzati ingatlanok nyilvántartása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Telek	Lakás	Nemlakás	Egyéb építmény	Eszközök	Összesen
Bruttó érték nyitó	5 029 194	3 487 307	969 609	34 766	531	9 521 407
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-240	240			0
Növekedés		20 260			630	20 890
Csökkenés	463 170	108 355	13 138	1 536		586 199
Záró bruttó érték	4 566 024	3 398 972	956 711	33 230	1 161	8 956 098
Nyitó értékcsökkenés	0	1 745 572	414 168	18 987	345	2 179 072
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-223	223			0
2023.évi écs		65 476	17 873	970	99	84 418
2023.évi kivezetett écs		48 994	7 366	931		57 291
Záró értékcsökkenés	0	1 761 831	424 898	19 026	444	2 206 199
Nettó érték (2023. december 31.)	4 566 024	1 637 141	531 813	14 204	717	6 749 899

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 2023. évi beszámolóban:

sor-szám	Eredménykimutatásban szereplő tételek/Megnevezés	Összeg E Ft
1.	Árbevétel	72 197
2.	Egyéb bevételek	2 383
3.	Anyagjellegű ráfordítások <i>ebből: 2023. évi vagyonkezelői díj: 30 128 E Ft*</i>	35 959
4.	Értékcsökkenés	2 022
5.	Tevékenység közvetlen eredménye (1+2-3-4):	36 599

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

Mérlegben/Mérlegen kívül szereplő tételek/Megnevezés	Összeg E Ft
Ingatlanok és kapcsolódó üzemi gépek záró nettó értéke (mérlegtétel)	88 536
Piac u. 20. 7/B üzletben klímaberendezés telepítése - visszapótlási kötelezettség teljesítésére figyelembe vett összeg (mérlegtétel)	498
Simonffy u. 2/A. II. emeleti irodákon végzett beruházás visszapótlási kötelezettség teljesítésére figyelembe vett összeg (mérlegtétel)	3 477
2014-2023.évi elszámolás alapján a visszapótlási kötelezettség teljesítésének nyilvántartása 0-s számlaosztályban (mérlegen kívüli tétel)	-38 648

Debrecen, 2024. április 10.

CÍVIS HÁZ ZRT.
4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(30.)


Erdei Edit
vezérigazgató

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái

2023

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 tükör</u>
<u>3a Eszköz Környezetvéd</u>
<u>4 Értécsökkenések</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
2022-2023. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2022. év	2023. év	Eltérés	
10. Bérköltség	314 196	362 485	48 289	15%
Bér	307 881	355 704	47 823	16%
Teljes munkaidős összesen	298 581	349 887	51 306	17%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	298 581	349 887	51 306	17%
vezető	106 171	125 324	19 153	18%
ügyintéző, előadó, egyéb	192 410	224 563	32 153	17%
Nem teljes munkaidős összesen	9 300	5 817	-3 483	-37%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	9 300	5 817	-3 483	-37%
nyugdíjas	4 824	5 517	693	14%
részmunkaidős	4 476	300	-4 176	-93%
Megbízási díjak	1 635	1 980	345	21%
Tiszteletdíjak	4 680	4 160	-520	-11%
Egyéb bérköltség	0	641	641	-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	31 669	32 726	1 057	3%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	1 541	1 829	288	19%
Biztosítások	460	0	-460	-100%
Saját gépkocsi használat költsége	0	120	120	-
Napidíjak	0	0	0	-
Cafeteria	13 822	14 182	360	3%
Reprezentációs költség	702	1 481	779	111%
Munkáltatót terhelő SZJA	3 254	3 372	118	4%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	11 890	11 742	-148	-1%
12. Bérjárulékok	46 130	53 171	7 041	15%
Szociális hozzájárulási adó	42 644	49 161	6 517	15%
Egyszerűsített közteher	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	66	43	-23	-35%
Rehabilitációs hozzájárulás	3 420	3 967	547	16%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	391 995	448 382	56 387	14%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	35,8	37,3	1,6	4%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
technikus, szakmunkás	0,0	0,0	0,0	-
egyéb	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	35,8	37,3	1,6	4%
vezető	8,0	8,0	0,0	0%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	27,8	29,3	1,6	6%
Nem teljes munkaidős összesen	1,8	1,2	-0,6	-34%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	1,8	1,2	-0,6	-34%
Létszám összesen	37,5	38,5	0,9	3%

**Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban
2022-2023. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2022. év	2023. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	20 922	21 077	155	1%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	20 093	20 504	411	2%
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>technikus, szakmunkás</i>	0	0	0	-
<i>egyéb</i>	0	0	0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	20 093	20 504	411	2%
<i>vezető</i>	4 870	4 548	-322	-7%
<i>ügyintéző, előadó, egyéb</i>	15 223	15 956	733	5%
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	829	573	-256	-31%
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>nyugdíjas</i>	0	0	0	-
<i>részmunkaidős</i>	0	0	0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	829	573	-256	-31%
<i>nyugdíjas</i>	433	535	102	24%
<i>részmunkaidős</i>	396	38	-358	-90%
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	10 747	11 649	902	8%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	31 669	32 726	1 057	3%

Vezető tisztségviselők javadalmazása
2022-2023. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2022. év	2023. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	23 668	26 592	2 924	12%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 121	778	-343	-31%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	4 680	4 160	-520	-11%
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
2022-2023. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2022. év	2023. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	2 040	2 040	0	0%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	2 040	2 040	0	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

**Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2023. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átservezés 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	65 173	0	16 857	14 104	0	0	96 134	14 248 021	312 316	641 887	0	109 116	0	15 311 340
2.	Tárgyévi beszerzés	15 790						15 790	296 585	5 835	12 884		330 766		646 070
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0	19 369		2 304				21 673
6.	Tárgyévi selejtezés				68			68			5 240		2 331		7 571
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0	2 177				315 232		317 409
9.	Záró bruttó érték	80 963	0	16 857	14 036	0	0	111 856	14 523 060	318 151	647 227	0	122 319	0	15 610 757
10.	Nyitó értékcsökkenés	20 178	0	16 821	12 183	0	0	49 182	4 034 417	118 662	390 510	0	0	0	4 543 589
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés	9 193		16	1 040			10 249	278 803	90 935	59 200				428 938
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0	1 151				2 331		3 482
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés				68			68	10 692		7 545				18 237
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0	1 151				2 331		3 482
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	29 371	0	16 837	13 155	0	0	59 363	4 302 528	209 597	442 165	0	0	0	4 954 290
19.	Záró nettó érték	51 592	0	20	881	0	0	52 493	10 220 532	108 554	205 062	0	122 319	0	10 656 467

Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2023. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átservezés 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.	Tárgyévi beszerzés							0							0
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0							0
6.	Tárgyévi selejtezés							0							0
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0							0
9.	Záró bruttó érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Nyitó értékcsökkenés							0							0
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés							0							0
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0							0
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés							0							0
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0							0
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Záró nettó érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Értékcsökkenések
2023. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris	9 193		16	1 040			10 249	278 803	90 935	54 194				423 932
2.	Egyösszegű							0			5 006				5 006
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen	9 193	0	16	1 040	0	0	10 249	278 803	90 935	59 200	0	0	0	428 938
7.	Terven felüli értékcsökkenés							0	1 151				2 331		3 482
8.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
9.	Értékcsökkenés összesen	9 193	0	16	1 040	0	0	10 249	279 954	90 935	59 200	0	2 331	0	432 420

Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2023. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átservezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris							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
2022-2023. év**

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2022. év			2023. év			2023 - 2022. Eltérés			Eltérés / Bázis		
	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint
ÖSSZES KÖVETELÉS	453 192	67 715	385 477	506 952	126 685	380 267	53 760	58 970	-5 210	11,86%	87,09%	-1,35%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	293 942	39 398	254 544	342 866	39 705	303 161	48 924	307	48 617	16,64%	0,78%	19,10%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	159 250	28 317	130 933	164 086	86 980	77 106	4 836	58 663	-53 827	3,04%	207,17%	-41,11%
Lejárt követelések	258 725	67 715	191 010	261 660	126 685	134 975	2 935	58 970	-56 035	1,13%	87,09%	-29,34%
Lakosság	61 898	28 364	33 534	66 886	24 397	42 489	4 988	-3 967	8 955	8,06%	-13,99%	26,70%
91 nap alatt	21 577	0	21 577	28 889	0	28 889	7 312	0	7 312	33,89%	-	33,89%
91-180 nap	5 077	307	4 770	5 453	358	5 095	376	51	325	7,41%	16,61%	6,81%
181 nap - 360 nap	7 842	3 292	4 550	8 865	3 679	5 186	1 023	387	636	13,05%	11,76%	13,98%
361 nap - 720 nap	10 768	9 185	1 583	10 662	8 387	2 275	-106	-798	692	-0,98%	-8,69%	43,71%
720 napon túl	16 634	15 580	1 054	13 017	11 973	1 044	-3 617	-3 607	-10	-21,74%	-23,15%	-0,95%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	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	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	122 074	28 317	93 757	124 392	86 980	37 412	2 318	58 663	-56 345	1,90%	207,17%	-60,10%
91 nap alatt	2 186	0	2 186	0	0	0	-2 186	0	-2 186	-100,00%	-	-100,00%
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	1 924	0	1 924	6 063	0	6 063	4 139	0	4 139	215,12%	-	215,12%
361 nap - 720 nap	64 080	1 438	62 642	1 841	5 532	-3 691	-62 239	4 094	-66 333	-97,13%	284,70%	-105,89%
720 napon túl	53 884	26 879	27 005	116 488	81 448	35 040	62 604	54 569	8 035	116,18%	203,02%	29,75%
Egyéb	74 753	11 034	63 719	70 382	15 308	55 074	-4 371	4 274	-8 645	-5,85%	38,73%	-13,57%
91 nap alatt	28 948	0	28 948	43 057	0	43 057	14 109	0	14 109	48,74%	-	48,74%
91-180 nap	9 293	401	8 892	6 904	219	6 685	-2 389	-182	-2 207	-25,71%	-45,39%	-24,82%
181 nap - 360 nap	26 005	2 608	23 397	7 462	3 595	3 867	-18 543	987	-19 530	-71,31%	37,85%	-83,47%
361 nap - 720 nap	4 936	2 096	2 840	10 006	8 754	1 252	5 070	6 658	-1 588	102,71%	317,65%	-55,92%
720 napon túl	5 571	5 929	-358	2 953	2 740	213	-2 618	-3 189	571	-46,99%	-53,79%	-
Le nem járt követelések	194 467	0	194 467	245 292	0	245 292	50 825	0	50 825	26,14%	-	26,14%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	194 467	0	194 467	245 292	0	245 292	50 825	0	50 825	26,14%	-	26,14%
Lakosság	2 042	0	2 042	6 824	0	6 824	4 782	0	4 782	234,18%	-	234,18%
DMJV és intézményei	35 884	0	35 884	59 941	0	59 941	24 057	0	24 057	67,04%	-	67,04%
Vállalatcsoporton belül	37 176	0	37 176	39 694	0	39 694	2 518	0	2 518	6,77%	-	6,77%
Egyéb	119 365	0	119 365	138 833	0	138 833	19 468	0	19 468	16,31%	-	16,31%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	258 725	67 715	191 010	261 660	126 685	134 975	2 935	58 970	-56 035	1,13%	87,09%	-29,34%
Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések	11 612	8 846	2 766	17 187	14 059	3 128	5 575	5 213	362	48,01%	58,93%	13,09%
Lakosság	11 135	8 532	2 603	13 277	10 636	2 641	2 142	2 104	38	19,24%	24,66%	1,46%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	477	314	163	3 910	3 423	487	3 433	3 109	324	719,71%	990,13%	198,77%
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			-		
Lakosság	0			0			0			-		
Egyéb	0			0			0			-		

Követelések - Kötelezettségek részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben
2023. év

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcson	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	0	265 544	265 544	0	0	61 342	61 342
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			2 401	2 401			4 377	4 377
Debreceni Vízmű Zrt.			3 690	3 690			1 677	1 677
Cívis Ház Zrt.				0				0
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.				0				0
Aquaticum Debrecen Kft.			225	225			225	225
Médiacentrum Debrecen Kft.			417	417			1 838	1 838
DV Info Kft.			3 257	3 257			5 087	5 087
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			17 425	17 425				0
Debrecen Ipari Centrum Kft.			47	47				0
Forest Offices Debrecen Kft.				0				0
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.			2 916	2 916			48 139	48 139
Cash-pool rendszeren belül			235 166	235 166				0
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	8 000	139	8 139	0	0	2 989	2 989
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.		8 000	139	8 139				0
Tócsóvölgy Kft.				0				0
Cívis Takarító Kft.				0			2 974	2 974
DEVÍZÉP Kft.				0			15	15
Kapcsolt vállalkozással szemben összesen	0	8 000	265 683	273 683	0	0	64 331	64 331
Debreceni Társasházkezelő Kft.				0				0
Pharmapolis Klaszter Kft.				0				0
A.K.S.D. Kft.				0				0
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.				0				0
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	0	0	0	0	0	0
EDC Debrecen Nonprofit Kft.			2 301	2 301			522	522
ARBO Invest Zrt.				0				0
DVSC FUTBALL Zrt.				0				0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	2 301	2 301	0	0	522	522

Értékvesztések
2023. év

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszairás	Záró
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	0
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés					0
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartós részesedés					0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartósan adott kölcsön					0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					0
Készletek	0	0	0	0	0
Anyagok					0
Befejezettlen termelés és félkész termékek					0
Növendék-, hízó- és egyéb állatok					0
Késztermékek					0
Áruk					0
Készletekre adott előlegek					0
Követelések	67 715	108 289	44 173	5 146	126 685
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	67 715	108 289	44 173	5 146	126 685
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	67 715	108 289	44 173	5 146	126 685

Árbevételek
2022-2023. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2022. év	2023. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 581 466	3 191 423	609 957	24%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Vállalatcsoporton kívül realizált árbevétel	2 204 617	2 788 940	584 323	27%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	245 278	237 024	-8 254	-3%
Vállalatcsoporton belül realizált árbevétel	131 571	165 459	33 888	26%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	121 999	154 447	32 448	27%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	18 713	21 318	2 605	14%
Debreceni Vízmű Zrt.	11 511	11 642	131	1%
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	1 856	2 125	269	14%
Médiacentrum Debrecen Kft.	5 493	3 851	-1 642	-30%
DV Info Kft.	12 165	17 641	5 476	45%
DV Parking Kft.	42 252	63 757	21 505	51%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	311	450	139	45%
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	29 698	33 663	3 965	13%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	9 572	11 012	1 440	15%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	439	439	0	0%
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
Tócsóvölgy Kft.	0	0	0	-
Cívis Takarító Kft.	1 322	1 459	137	10%
Debreceni Társasházkezelő Kft.	2 819	3 261	442	16%
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	4 992	5 853	861	17%
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)	2 581 466	3 191 423	609 957	24%

Egyéb bevételek
2022-2023. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2022. év	2023. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	387 420	434 101	46 681	12%
Visszaírt értékvesztés	12 328	5 146	-7 182	-58%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	12 328	5 146	-7 182	-58%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	4 387	6 261	1 874	43%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	9 991	18 577	8 586	86%
Leírt követelésekre befolyt összegek	6 726	8 746	2 020	30%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	44 296	99 028	54 732	124%
Céltartalék felszabadítása	10 129	10 753	624	6%
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	20 497	10 188	-10 309	-50%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	71 952	71 952	0	0%
Fejlesztési támogatások bevétele	22 915	24 688	1 773	8%
Ingyenes eszközátvételek	184 199	178 762	-5 437	-3%
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos	5 630	8 829	3 199	57%
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	8 926	8 498	-428	-5%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	8 926	8 498	-428	-5%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	6	21	15	250%
Debreceni Vízmű Zrt.	8	0	-8	-100%
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	0	0	0	-
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	0	0	-
DV Info Kft.	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.	8 912	8 477	-435	-5%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	0	0	0	-
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
Tócsavölgy Kft.	0	0	0	-
Cívis Takarító Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	0	0	-

**Támogatások az eredménykimutatásban
2022-2023. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2022. év						2023. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	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 bevételként feloldott része			71 952			71 952			71 952			71 952
2	DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg feloldott része	1 625					1 625	1 625					1 625
3	Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása			4 437			4 437			4 437			4 437
4	Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvasásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	4 003	8 907	400			13 310	4 003	8 471	400			12 874
5	Panelprogram támogatás (kiválasztás beolvasással)			8			8			8			8
6	Böszörményi út 68. Családok Atmeneti Otthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - EMMI támogatás (előleg) éves értécsökkenéssel arányos részének elhatárolása			3 533			3 533						0
7	Böszörményi út 68. Családok Atmeneti Otthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - DMJV Önk támogatás (előleg) éves értécsökkenéssel arányos részének elhatárolása	2					2	20		2 545			2 565
8	Thomas Mann u. 45. Nyugdíjsház részleges felújítások és karbantartások elvégzésére megállapodás alapján kapott pénzeszköz feloldott része (DMJV Önkormányzat)						0	3 179					3 179
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	Összesen	5 630	8 907	80 330	0	0	94 867	8 827	8 471	79 342	0	0	96 640

Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2022-2023. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2022. év						2023. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Böszörményi út 68. Családok Átmeneti Otthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - EMMI támogatás (X/384/2022/SZOC SZOLG) (előleg)			50 309			50 309						0
2	Böszörményi út 68. Családok Átmeneti Otthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - DMJV Önk támogatás (előleg)	1 015					1 015						0
3	Thomas Mann u. 45. Nyugdíjasház részleges felújítások és karbantartások elvégzésére megállapodás alapján pénzeszköztátadás (DMJV Önkormányzat)						0	59 500					59 500
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	1 015	0	50 309	0	0	51 324	59 500	0	0	0	0	59 500

Anyagjellegű ráfordítások
2022-2023. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2022. év	2023. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	70 655	97 734	27 079	38%
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 987	1 233	-754	-38%
Üzemanyag felhasználás	2 608	3 012	404	15%
Energiaköltségek	62 982	89 422	26 440	42%
Munkaruha, védőruha	247	529	282	114%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	2 634	2 536	-98	-4%
Számítástechnikai kellékanyag	99	283	184	186%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	98	719	621	634%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	966 241	973 495	7 254	1%
Fuvarköltségek	988	1 315	327	33%
Utazás, kiküldetés költségei	5 251	6 436	1 185	23%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	5 251	6 436	1 185	23%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	0	0	0	-
Karbantartás, javítás költségei	221 298	184 386	-36 912	-17%
Gépjármű javítás, karbantartás	1 299	1 037	-262	-20%
Informatikai javítás, karbantartás	319	56	-263	-82%
Egyéb karbantartás, javítás	219 680	183 293	-36 387	-17%
Posta költségek	18 291	21 998	3 707	20%
Távközlés költségei	2 596	2 705	109	4%
Vezetékes telefon	260	217	-43	-17%
Mobil telefon	509	566	57	11%
Egyéb távközlési költség	1 827	1 922	95	5%
Vásárok, szakmai rendezvények	150	0	-150	-100%
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	360 260	375 713	15 453	4%
Jutalékok	0	0	0	-
Nyomtatás, fénymásolás	7 527	8 505	978	13%
Előfizetés újságokra, szakirodalomra	261	279	18	7%
Távfűtés	82 808	65 503	-17 305	-21%
Más ki nem emelt anyagjellegű szolgáltatás	1 179	3 790	2 611	221%
Közös ktg.	267 606	297 411	29 805	11%
Távfűtés	0	0	0	-
Egyéb	0	0	0	-
	0	0	0	-
Bérleti és lízingdíj	11 533	11 086	-447	-4%
Ingatlanok bérleti díja	0	0	0	-
Járművek bérleti díja	10 047	9 746	-301	-3%
Egyéb bérleti díjak	1 486	1 340	-146	-10%
Könyvviteli szolgáltatás díja	743	859	116	16%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	2 040	2 040	0	0%
Ügyvédi díjak	21 511	23 929	2 418	11%
Közjegyzői díjak	6 872	5 440	-1 432	-21%
Vagyonvédelem	33 156	28 176	-4 980	-15%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	69 853	83 985	14 132	20%
Minőségvizsgálati díjak	0	0	0	-
Egyéb szakértői díjak	20 061	30 951	10 890	54%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	43 021	31 427	-11 594	-27%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	18	15	-3	-17%
Oktatás, továbbképzés	3 483	1 911	-1 572	-45%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	145 116	161 123	16 007	11%
Informatikai szolgáltatás	52 037	59 872	7 835	15%
Üzletviteli tanácsadás	42 312	47 160	4 848	11%
Tagdíjak	978	1 220	242	25%
Szemétszállítás	0	0	0	-
Más ki nem emelt nem anyagjellegű szolgáltatás	49 789	52 871	3 082	6%
Bérleti jog ellenérték	0	0	0	-
DV Zrt.	0	0	0	-
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	18 936	23 274	4 338	23%
Bankköltségek	8 901	10 374	1 473	17%
Hatósági díjak, illetékek	5 244	6 409	1 165	22%
Biztosítási díjak	4 587	6 475	1 888	41%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	204	16	-188	-92%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	15 643	146 388	130 745	836%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 163	71 458	66 295	1284%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 076 638	1 312 349	235 711	22%

Egyéb ráfordítások
2022-2023. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2022. év	2023. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	15 313	81 658	66 345	433%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	306	3 482	3 176	1036%
<i>Követelések értékvesztése</i>	15 006	78 176	63 170	421%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	817	4 075	3 258	399%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	85	452	367	432%
Leírt behajthatatlan követelések	2 991	3 978	987	33%
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	10 753	12 205	1 452	14%
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	7 470	8 628	1 158	16%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	109 431	119 413	9 982	9%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	36 660	52 648	15 988	44%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközáadások	0	0	0	-
TAO támogatás	0	0	0	-
Társadalmi szervezetek támogatása	0	0	0	-
Fejlesztési támogatás ráfordítása	15 549	20 861	5 312	34%
Ingyenes eszközátadások	3 813	3 254	-559	-15%
VII. Egyéb ráfordítások	202 882	307 172	104 290	51%

Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2022-2023. év

		Adatok: e Ft	
Megnevezés		2022. év	2023. év
Adózás előtti eredmény (±)		854 317	1 132 413
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg			
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		10 129	10 753
Terven felül értékcsokkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre			
Adótörvény szerint elszámolt értékcsokkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke		425 901	432 793
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		7 158	5 256
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezm. átalakulás esetén			
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény			
Volt munkanélküli, levezsgázott szakképző iskolai tanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.			
Munkásszállás, munkavállalói bérakás létesítésére, fenntartására fordított összeg, legfeljebb az adózás előtti nyereség összegéig			
Elektromos töltőállomás bekerülési értéke és 3 éves nyeresége közötti különbözet			
Az adózó kapcsolt vállalkozása saját tevékenységi körében végzett K+F tevékenységének közvetlen költségére tekintettel megállapított összeg			
Követelésre visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel		21 174	19 205
Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés			
Adóalapot növelő bírságok, jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevételek			
Kutatás, kísérlet fejlesztés közvetlen költségei - csökkentve az erre kapott támogatással			
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költségének ill. karbantartási költségének kétszerese			
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel vagy ASTÉ növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés			
Megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt			
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége kapcsolt vállalkozásnál			
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszk., nyújtott szolg. meghatározott összege			
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt			
Jogelődnl az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel			
Jogutódnl az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel			
Egyéb csökkentő jogcím		3 045	3 240
Adóalapot csökkentő tételek összesen		467 407	471 247
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		10 753	12 205
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsokkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke		446 464	452 373
Nem a vállalkozási, bevételserző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)		16 218	22 689
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)			
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre		15 006	78 176
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre			
Nettó finanszírozási költség adótörvényben elismert mértékét meghaladó része			
Termőföldből átminősített ingatlant tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese			
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese			
Ellenőrzött külföldi társ.ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf.vesztesség			
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTÉ csökkenés			
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivezetésekor elszám. adóalap csökkentésből a megszerzett rész. értékének csökkenése			
Tartós adományozás elszámolt többlet kedvezménye (vagy annak kétszerese), ha a szerződésben vállaltak nem teljesülnek			
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt		77 416	78 676
Jogelődnl az átalakulás miatt fennálló növelő tétel			
Jogutódnl az átalakulás miatt fennálló növelő tétel			
Egyéb növelő jogcím			
Adóalapot növelő tételek összesen		565 857	644 119
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)			
Külföldről származó jövedelem (±)			
Adóalap összesen (±)		952 767	1 305 285
Társasági adó (2019. évtől csoportos társasági adó tagvállalatra eső része)		57 010	83 339
Adókedvezmények			
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)			
Tárgyévi társasági adó kötelezettség		57 010	83 339
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége			
Energiaszolgáltatók különadója			
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)			
Adózott eredmény		797 307	1 049 074

Cash-flow kimutatás
2022-2023. év

Adatok: e Ft

SORSZ.	Megnevezés	2022. év	2023. év
	I. MŰKÖDÉSI CASH-FLOW (1-13. sorok)	360 045	427 207
1a.	+ Adózás előtti eredmény és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	854 317	1 132 413
	<i>Ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>		
1b.	+ Korrekciók az adózás előtti eredményben	-7 158	-5 255
1	+ Korrigált adózás előtti eredmény (1a.+1b)	847 159	1 127 158
2	+ Elszámolt amortizáció	444 850	439 187
3	+ Elszámolt értékvesztés és visszairás	2 985	106 625
4	+ Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	624	1 452
5	+ Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-44 296	-99 028
6	+ Szállítói kötelezettség változása	-127 031	143 513
7	+ Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	189 187	-266 046
8	+ Passzív időbeli elhatárolások változása	-190 817	-271 336
9	+ Vevőkövetelés változása	-57 413	-110 568
10	+ Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-121 860	200 037
11	+ Aktív időbeli elhatárolások változása	980	-11 409
12	- Fizetett adó (nyereség után)	-21 728	-75 758
13	- Fizetett osztalék, részesedés	-562 595	-756 620
	II. BEFEKTETÉSI CASH-FLOW (14-18. sorok)	-265 708	-215 369
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-318 888	-346 556
15	+ Befektetett eszközök eladása	45 603	108 749
16	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	0	17 183
17	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	419	
18	+ Kapott osztalék, részesedés	7 158	5 255
	III. FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW (19-26. sorok)	-54 180	-148 723
19	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	-1	0
20	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
21	+ Hitel és kölcsön felvétele	186 152	-19 457
22	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	51 324	59 500
23	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	
24	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
25	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-291 655	-188 766
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+III. sorok)	40 157	63 115
27	+ Devizás pénzeszközök átvértékelése		
	V. PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+27. sorok)	40 157	63 115

Mutatók
2022-2023. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

		2022			2023			
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{10\,767\,751}{12\,042\,910} \times 100\% = 89,41\%$			$\frac{10\,656\,467}{12\,022\,659} \times 100\% = 88,64\%$			

A mutató értéke 0,78%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A tárgyévi beszerzések nem érték el az amortizáció mértékét, így a tárgyi eszközök nettó értéke 1%-kal csökkent, míg az összes eszköz értéke 0,2%-kal emelkedett.

Befektetett eszközök aránya

		2022			2023			
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{10\,858\,736}{12\,042\,910} \times 100\% = 90,17\%$			$\frac{10\,735\,810}{12\,022\,659} \times 100\% = 89,30\%$			

A mutató értéke 0,87%-ponttal csökkent az előző évhez képest, mert a befektetett eszközök értéke 1,1%-kal csökkent az amortizáció és ingatlaneladások miatt, az összes eszköz értéke 0,2%-kal csökkent.

Forgó eszközök aránya

		2022			2023			
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{1\,173\,926}{12\,042\,910} \times 100\% = 9,75\%$			$\frac{1\,265\,192}{12\,022\,659} \times 100\% = 10,52\%$			

A mutató értéke 0,78%-ponttal emelkedett az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 7,8%-kal nőtt, elsősorban a cash-pool követelések 235 M Ft növekedése miatt. Az összes eszköz értéke 0,2%-kal csökkent.

Saját tőke jegyzett tőke arány

		2022			2023			
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{5\,485\,465}{2\,553\,203} \times 100\% = 214,85\%$			$\frac{5\,777\,919}{2\,553\,203} \times 100\% = 226,30\%$			

A saját tőke 292 M Ft-tal emelkedett a 2023. évi nyereség eredményeként. A jegyzett tőke nem változott, így a mutató értéke 11,45%-ponttal nőtt az előző évhez képest.

Kötelezettségek aránya

		2022			2023			
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{1\,030\,754}{5\,485\,465} \times 100\% = 18,79\%$			$\frac{931\,612}{5\,777\,919} \times 100\% = 16,12\%$			

A mutató értéke 2,67%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A kötelezettségek összege 9,6%-kal csökkent elsősorban a rövid lejáratú hitelállomány (alapvetően a cash-pool kötelezettség) csökkenése miatt. A saját tőke viszont 5,3%-kal emelkedett az adózott eredmény elszámolása miatt.

Kötelezettségek részaránya

		2022			2023			
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{1\,030\,754}{12\,042\,910} \times 100\% = 8,56\%$			$\frac{931\,612}{12\,022\,659} \times 100\% = 7,75\%$			

A mutató értéke 0,81%-ponttal csökkent, a Mérlegfőösszeg 0,2%-os és a Kötelezettségek 9,6%-os csökkenésének eredményeként.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

		2022			2023			
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{644\,464}{5\,485\,465} \times 100\% = 11,75\%$			$\frac{564\,779}{5\,777\,919} \times 100\% = 9,77\%$			

A mutató értéke 1,97%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A rövid lejáratú kötelezettségek 12,4%-kal csökkentek, melynek legfőbb oka a cash-pool hitel 188 M Ft csökkenése.

Mutatók 2022-2023. év

Adatok: e Ft

Tőkeerősség

		2022			2023			
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{5\,485\,465}{12\,042\,910} \times 100\% = 45,55\%$			$\frac{5\,777\,919}{12\,022\,659} \times 100\% = 48,06\%$			

A mutató értéke 2,51%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A saját tőke 5,3%-kal nőtt az adózott eredmény növekedése miatt, míg az összes forrás 0,2%-kal csökkent.

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

		2022			2023			
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$		$\frac{854\,317}{2\,992\,508} \times 100\% = 28,55\%$			$\frac{1\,132\,413}{3\,655\,028} \times 100\% = 30,98\%$			

A mutató értéke 2,43%-ponttal nőtt az előző évhez képest. Az adózás előtti eredmény 32,6%-kal emelkedett, míg az összes bevétel ettől kisebb mértékben 22,1%-kal. A mutató értéke azt mutatja, hogy 2023-ban 100 Ft bevétel 30,98 Ft nyereséget termelt.

Eszközarányos jövedelmezőség

		2022			2023			
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{854\,317}{12\,042\,910} \times 100\% = 7,09\%$			$\frac{1\,132\,413}{12\,022\,659} \times 100\% = 9,42\%$			

A mutató értéke 2,33%-ponttal nőtt az előző évhez képest a jelentős adózás előtti eredmény többlet miatt. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2023-ban 100 Ft eszköz 9,42 Ft nyereséget termelt.

Tőkearányos jövedelmezőség

		2022			2023			
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{854\,317}{5\,485\,465} \times 100\% = 15,57\%$			$\frac{1\,132\,413}{5\,777\,919} \times 100\% = 19,60\%$			

Az adózás előtti eredmény 32,6%-kal nőtt, a saját tőke pedig 5,3%-kal. A két hatás eredményeként 4,02%-ponttal nőtt a tőkearányos jövedelmezőség.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

		2022			2023			
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$		$\frac{10\,658\,635}{15\,202\,224} \times 100\% = 70,11\%$			$\frac{10\,534\,148}{15\,488\,438} \times 100\% = 68,01\%$			

A mutató értéke 2,1%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A tárgyi eszközök nettó értéke 1,2%-kal csökkent, míg a bruttó érték 1,9%-kal nőtt.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

		2022			2023			
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$		$\frac{1\,173\,926}{644\,464} \times 100\% = 182,16\%$			$\frac{1\,265\,192}{564\,779} \times 100\% = 224,02\%$			

A mutató értéke 41,86%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 7,8%-kal nőtt, míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke 12,4%-kal csökkent. A mutató elvárt értéke 1 fölötti.

Likviditási gyorsráta

		2022			2023			
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$		$\frac{570\,038}{644\,464} \times 100\% = 88,45\%$			$\frac{778\,106}{564\,779} \times 100\% = 137,77\%$			

A mutató értéke 49,32%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A készletekkel csökkentett forgóeszközök értéke 36,5%-kal nőtt, míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke 12,4%-kal csökkent. A mutató elvárt értéke 1 fölötti.

**Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2023. 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