

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

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2024.12.31.

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

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése

Cívis Ház Zrt.

A vállalkozás címe

4 0 2 4 Debrecen, Iparkamara u. 2.

2024. év Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2025. április 10.

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

P.H.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2024.12.31.

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

Céggjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor-szám a	A tétel megnevezése b	Előző év 2023.12.31. c	Előző év(ek) módosításai d	Tárgyév 2024.12.31 e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	10 735 810	0	11 687 105
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. ... 9.)	52 493	0	43 492
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	51 592		39 435
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	20		3
06.	4. Szellemi termékek	881		4 054
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. ... 17.)	10 656 467	0	11 618 352
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10 220 532		10 487 531
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	108 554		40 078
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	205 062		176 311
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	122 319		914 432
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. ... 28.)	26 850	0	25 261
19.	1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	13 200		13 200
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	8 000		7 058
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	3 050		2 403
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29.	B. FORGÓESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53.)	1 265 192	0	912 673
30.	I. KÉSZLETEK (31. ... 36.)	487 086	0	461 840
31.	1. Anyagok	298		496
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
33.	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek	2 758		2 757
35.	5. Áruk	484 030		458 587
36.	6. Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38. ... 45.)	652 785	0	433 125
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	348 015		287 321
39.	2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	265 553		50 141
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	2 301		
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	36 916		95 663
44.	7. Követelések értékelési különbözete			
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47. ... 52.)	0	0	0
47.	1. Részesedés kapcsoló 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.)	125 321	0	17 708
54.	1. Pénztár, csekkek	277		523
55.	2. Bankbetétek	125 044		17 185
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. ... 59.)	21 657	0	21 799
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	19 472		16 405
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 185		5 394
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	12 022 659	0	12 621 577

Debrecen, 2025. április 10.

CÍVIS HÁZ ZRT.

124 Dobra, en, Iparkamara u. 2.

TEL: (52) 503 111 Fax: 503 114

(30)

Handwritten signature

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2024.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2023.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2024.12.31
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	5 777 919	0	5 668 606
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		1 880 648
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-6 598		9 754
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	301 593		291 838
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 049 074		933 163
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73. ... 75.)	12 205	0	13 603
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	12 205		13 603
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	3. Egyéb céltartalék			
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92.)	931 612	0	1 819 079
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.)	366 833	0	1 297 867
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			666 476
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	366 833		631 391
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	564 779	0	521 212
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek			
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	15 236		2 433
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	230 618		227 493
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	64 331		19 748
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással			
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással	522		358
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	254 072		271 180
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	5 300 923	0	5 120 289
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	32 400		77 308
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	7 954		37 689
108.	3. Halasztott bevételek	5 260 569		5 005 292
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	12 022 659	0	12 621 577

Debrecen, 2025. április 10.

CIVIS HÁZ ZRT.
4054 Debrecen, Iparkamara u. 2.
Tel: (52) 503 111 Fax: 503 114
(503)


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2024.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cívis Ház Zrt.
EREDMÉNYKIMUTATÁS

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

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2023.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2024.12.31
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 191 423		3 111 542
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	3 191 423	0	3 111 542
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	4 402		7 272
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	4 402	0	7 272
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	434 101		443 095
	Ebből : visszairt értékvesztés	5 146		5 838
05.	Anyagköltség	97 734		73 254
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	973 495		1 116 671
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	23 274		25 332
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	146 388		57 332
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	71 458		79 553
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	1 312 349	0	1 352 142
10.	Béreköltség	362 485		416 249
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 726		42 301
12.	Bérfárulokok	53 171		57 623
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	448 382	0	516 173
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	439 187		422 154
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	307 172		276 340
	Ebből: értékvesztés	81 658		18 600
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	1 122 836	0	995 100
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	5 256		4 134
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	4 109		2 909
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	12 155		16 544
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	10 326		15 374
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	7 691		4 492
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	25 102	0	25 170
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	13 276		26 039
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	12 268		24 902
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 249		208
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	15 525	0	26 247
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	9 577	0	-1 077
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	1 132 413	0	994 023
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	83 339		60 860
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	1 049 074	0	933 163

Debrecen, 2025. április 10.

CÍVIS HÁZ ZRT.
4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
Tel.: 503 11 11 Fax: 503 11 11a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Cívis Ház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2024. 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	7
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	16
1.3.3.	Aktív időbeli elhatárolások	17
1.3.4.	Értékvesztés elszámolása	18
1.3.5.	Saját tőke	21
1.3.6.	Céltartalék képzés	22
1.3.7.	Kötelezettségek értékelése	23
1.3.8.	Passzív időbeli elhatárolások	23
1.3.9.	Cash-pool követelések és kötelezettségek	25
1.3.10.	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek	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	32
2.	Tájékoztató rész.....	33
2.1	A társaság anyavállalata	33
2.2	A társaság leányvállalatai	33
2.3	A társaság közös vezetésű vállalatai	33
2.4	A társaság társult vállalkozásai	34
2.5	A társaság egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai	34
2.6	A társaság kapcsolt vállalkozásai	35
2.7	Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései	36
2.8	Vezető tisztségviselők javadalmazása	36
2.9	Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások	36
3.	Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	37
3.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	37
3.1.1	Eszközök	37
3.1.2	Források	45
3.1.3	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése	50
3.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	51
3.2.1	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	51
3.2.2	Pénzügyi műveletek eredménye	54
3.2.3	A nettó módon elszámolt tételek bemutatása	55
3.2.4	Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások	55
3.2.5	Támogatások	55
3.2.6	A társasági adó és az adózott eredmény levezetése	56
3.2.7	Ellenőrzés	56
3.2.8	Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok	56
3.2.9	Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek	56
4	Cash-Flow kimutatás	57
5	Mutatók	59
6	A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési tevékenysége	59

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 6811 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 (megbízás időtartama: 2020. január 01.- 2024. december 31.)

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

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

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

Könyvvizsgáló:

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

A könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgáló:

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

Könyvviteli feladatok irányításáért felelős:

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

1.1.2. Jogi környezet

A társaság alakulása

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

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

1999. 09. 01-én a Cívis Ház Rt. valamint a Debreceni Épületkezelő és Szolgáltató Rt. (Désztol Rt.) DMJV Közgyűlésének döntése alapján egyesült. Az egyesülés során a beolvadó társaság a Désztol Rt., az átvevő társaság a Cívis Ház Rt. volt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága 257/2020. (11.06.) számú határozatával döntött a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. végelszámolás keretében történő jogutód nélküli megszűnéséről 2021.01.01. kezdőidőponttal, majd a 328/2021. (10.08.) számú igazgatósági határozattal a végelszámolás visszavonásáról döntött. Emiatt az 1/2022. (01.01.) számú taggyűlési határozat alapján a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft végelszámolása 2021.12.31-én véget ért azzal, hogy az eljárás befejezésére a cég fennmaradásával került sor. 2022.01.01. napjától Cívis Lakóparkfejlesztő Kft. néven folytatja tevékenységét.

Speciális szakmai jogi előírások

Társaságunk tevékenységét leginkább a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény, illetve az alábbi főbb törvények, önkormányzati rendeletek, határozatok és módosításai érintik:

Törvények

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 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

A 2021. évi XCIX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő szabályokról

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

Kormányrendeletek

A 312/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról

A 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA)

A 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet a reklámok közzétételének településképi rendelkezéseiről

A 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól

A 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról

A 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról

A 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

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

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

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

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 9/2024. (II.22.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2024. 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 2024-es év jelentős változást hozott az ingatlanpiacon. A 2023-as lassú időszak után az ingatlanpiacot fellendítette a gazdasági helyzet élénkülése, a csökkenő hitelkamatok és az otthoneremtési támogatások.

A lakáspiac 2024-ben jelentős növekedést mutatott mind az ingatlanárak, mind a bérleti díjak tekintetében. Az elszálló lakáseladási négyzetméterárak, valamint lakáshitelkamatok miatt sokan kiesnek az adásvételi piacról, és kényszerből az albérlet felé fordulnak. A bérleti piacon ezáltal keletkezett többletkereslet azonban a bérleti díjak emelkedéséhez vezet. A bérleti díjak növekedése továbbra is jelentős, különösen az olyan régiókban, mint az Észak-Alföld.

A kereskedelmi ingatlanok piaci ciklusa elérte a mélypontját 2024. évben az MNB kereskedelmiingatlan-piaci jelentése szerint. Egyes szegmenseknek továbbra is strukturális változásokból eredő kihívásokkal kell megküzdeniük.

Az irodapiacon, valamint az ipari-logisztikai piacon még mindig mérsékelt a kereslet az elmúlt évekhez képest. A jelentés szerint a kereskedelmiingatlan-szegmensek közül a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak.

Ingatlanüzemeltetési szempontból kedvező fejlemény volt, hogy a gáz és az áram ára a 2023. évi szintekhez képest tovább csökkent.

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. Országos tendencia, hogy sorra zárnak be a jellemzően belvárosi éttermek. Elmondható, hogy az elmúlt időszak igazi vesztesei a hazai vendéglátóhelyek voltak. Az energiaválság miatt többszörösére nőtt a fenntartási költségük, a vásárlóerő folyamatosan csökken az infláció miatt, alkalmazottakból pedig óriási a hiány. Az üzletek visszaadásával társaságunkat terheli az üzletek üzemeltetésének, üresen állásának költségei. Az üres - különösen a belvárosi, frekventált helyen található – üzletek látványa városképi szempontból is rossz üzenetet hordoz magában.
- A devizában meghatározott ügyletek (ingatlan adásvételi szerződések, devizában meghatározott bérleti díj) esetében jelentős árfolyamkockázat merülhet meg.
- 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 törzsrészvényből áll. A névre szóló részvények bemutatóra szóló részvényekké nem alakíthatók át.

A részvénytársaság alaptőkéje egy darab 2 553 203 084 Ft névértékű névre szóló törzsrészvény.

1.3. A számviteli politika fő vonásai

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalataira vonatkozó hatályos Számviteli politika tartalmazza azon kérdésekben hozott döntéseket, melyekben a törvény választási lehetőséget biztosít a gazdálkodók számára. A vállalatcsoport valamennyi tagja saját számviteli politikáját ennek figyelembevételével alakította ki. A tagvállalati sajátosságok, vezetői információs rendszer és igények figyelembevételével, a tagvállalatok vezetői saját hatáskörükben tovább részletezhetik a csoport szintű szabályozást - a vállalatcsoport számviteli politikájában rögzített előírások, értékelési elvek megtartásával. A társaság a számviteli politikája stabilitásával kívánja biztosítani az egyes üzleti évek összehasonlíthatóságát. A társaság a számviteli törvényben megfogalmazott alapelvektől nem tér el. A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai a következők:

<i>Beszámoló formája:</i>	éves beszámoló
<i>Könyvvezetés módja:</i>	kettős
<i>Mérleg:</i>	Sztv. 1.sz. melléklete szerinti „A” változat
<i>Eredménykimutatás:</i>	Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással készített Eredménykimutatás
<i>Mérleg fordulónapja:</i>	december 31.
<i>Mérlegkészítés időpontja:</i>	február 28. a részesedések értékelésének kivételével: A részesedések értékelésének alapinformációit a részesedéssel érintett társaságok tárgyévi beszámolóinak adatai biztosítják. Ennek megfelelően a részesedések értékelése több lépésben történik. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai a saját részesedéseik értékelését a tárgyévet követő év március 14-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtják végre. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az értékelést a tárgyévet követő év március 31-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtja végre. Azon részesedések értékelését, amely részesedéssel érintett társaságok 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 pénzügyi értesítés megérkezésekor kell a könyvekben rögzíteni, illetve kimutatni.

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

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

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

Az eszköz bekerülési értéke:

A társaság a számviteli törvényben előírt értékelést alkalmazza: az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszökhöz 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 [vagyonszerzés (ajándék, öröklés, adásvétel, csere után járó) illetéke],
 - az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó,
 - a jogszabályon alapuló hatósági igazgatási, szolgáltatási díj,
 - az egyéb hatósági igazgatási, szolgáltatási eljárási díj (környezetvédelmi termékdíj, szakértői díj),
 - a vásárolt vételi opció díja.
- A továbbértékesítési céllal vásárolt, készletek között nyilvántartásba vett földterületek, építési telkek, beépített és beépítendő ingatlanok, épületek és építmények bekerülési (beszerzési) értékének részét képezik különösen:
 - a vételár;
 - az illetékek (tulajdonszerzési, fellebbezési, stb.);
 - a földhivatali igazgatási eljárási, és szolgáltatási díjak;
 - a Takarnet szolgáltatási díjak;
 - az egyéb rendszerhasználati díjak (pl: EÉR);
 - a hatástanulmányok költségei (környezetvédelmi, közlekedési, stb.);
 - a bontás, bozót-irtás, lőszermentesítés és egyéb területrendezési díjak;
 - régészeti feltárások költségei;
 - a közmű kialakítással kapcsolatos tervezési és hatósági díjak;
 - egyéb, az előbbieken felsorolásra nem került költség és díj, amely az adott ingatlanhoz közvetlenül kapcsolható.

Egy értékesített földterület minősítését, hogy az építési 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 2024. 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-átszervezés 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-átszervezés aktivált értékének könyv szerinti értéke a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyv szerinti érték 20%-át és legalább 2.000 E Ft-ot;

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

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

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

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

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

1.3.2. Forgóeszközök értékelése

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

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

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

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

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

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

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

Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére - visszafizetési kötelezettség nélkül - belföldi vagy külföldi gazdálkodótól, illetve természetes személytől, valamint államközi szerződés vagy egyéb szerződés alapján külföldi szervezettől kapott támogatás, juttatás összegét, továbbá a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére -

visszafizetési kötelezettség nélkül - az adóhatóságtól, jogszabály által meghatározott szervezettől megkapott, illetve az üzleti évhez kapcsolódóan a mérlegkészítés időpontjáig - a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően - igényelt (járó) támogatás, juttatás várható, még el nem számolt összegét az egyéb bevételekkel szemben, amennyiben a vállalkozó bizonyítani tudja, hogy teljesíteni fogja a támogatáshoz kapcsolódó feltételeket és valószínű, hogy a támogatást meg fogja kapni. Az aktív időbeli elhatárolást a kapott támogatás elszámolásakor, illetve a támogatás meghíúsulásakor kell megszüntetni.

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

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

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

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

A külföldi pénzügyi eszközök, tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél, az értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszairását devizában (bejegyző cégbizottság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási devizaárfolyamon kell azt forintra 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 visszaírással csökkenteni, a könyvszerinti értéket növelni kell az eredeti beszerzési értékig, de maximum a névértékig.

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

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

Az előbbiek szerinti értékvesztés összegének a megállapítása az egy évnél régebben beszerzett - fajlagosan kisértékű - készleteknél (ahol a nyilvántartásokon való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét), a készletcsoportok könyvszerinti értékének arányában történik. A társaság az egy évnél régebben beszerzett készletek közül azokat tekinti fajlagosan kisértékűnek, amelyeknek a tárgyévi értékvesztés elszámolása előtti könyvszerinti készletértéke 100 E Ft alatti összeg.

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

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

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

A saját termelésű készlet előállítási költségét csökkentetten kell a mérlegben szerepeltetni akkor is, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak, illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha megrongálódott, ha felhasználása, értékesítése kétségesse vált, ha feleslegessé vált. A készletek

értékének csökkentését ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak (az értékesíthetőségnek) megfelelő mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább hasznanyag áron, illetve hulladék értéken) szerepeljen a mérlegben.

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

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

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

Azon lejárt hátralék, amelynek egy adósra / már nem áll jogviszonyban társaságunkkal/ jutó összege nem haladja meg a 100 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 különbséggel 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 árfolyamvesztésének halasztott ráfordításként történő kimutatásával nem élünk, így ezzel kapcsolatban céltartalékot sem kell képezni.

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

1.3.7. Kötelezettségek értékelése

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

1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

E mérleg soron kell elkülönítetten kimutatni:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettséggé 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 átengedéséért 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 pénzeszközhöz, a térítés nélkül átvett eszközhöz kimutatott halasztott bevételt a fejlesztés során megvalósított eszköz, az elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettséghez kapcsolódó eszköz, illetve a térítés nélkül átvett eszköz (ideértve az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközöket is) bekerülési értékének, illetve bekerülési értéke arányos részének költségkénti, illetve ráfordításkénti elszámolásakor kell megszüntetni. Meg kell szüntetni a fejlesztési támogatás miatt kimutatott halasztott bevételt a visszafizetendő támogatás ráfordításkénti elszámolásakor is.

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

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

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

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

- a támogatás összegét a tárgy évben a pénzügyi rendezés időpontjában el kell számolni az egyéb bevételek között, egyidejűleg a megkapott összeget el kell határolni a passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként,
- a tárgyév végén meg kell határozni a támogatással érintett eszköz (leltári egység) tárgyévi nyitó nettó értékét (előző évi záró, nyilvántartás szerinti nettó érték). Ehhez a nettó értékhez kell viszonyítani a támogatás összegét, amelynek eredményeként az 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 árfolyamveszteség.

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

1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások

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

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

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

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

Jelentős összegű hiba esetén, amennyiben az előző évek eredményét érintően - a mérleg készítés napjaig ismert és nem vitatott, nem fellebbezett, jogerőssé vált megállapítások alapján -

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

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

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

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

1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések

A társasági adóval kapcsolatos általános előírások

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

A korábbi adóévek elhatárolt vesztesége a felhasználása (az adózás előtti eredmény csökkentéseként történő elszámolása) nélkül számított adóévi adóalap 50 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 adóalanysággal 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
Tócóvölgy Fejlesztő Kft

c.) A csoportos adóalanysághoz kapcsolódó nyilvántartási rendszer

A csoportképviselő nyilvántartási kötelezettsége:

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

Csoporttagok nyilvántartási kötelezettsége:

A csoportos társasági adóalany adókötelezettségének teljesítése és jogai gyakorlása érdekében a csoporttag olyan nyilvántartást vezet, amely alkalmas a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 6. § (12) bekezdésében

meghatározott nyilatkozatában foglalt minden adat alátámasztására és ellenőrzésére. E nyilvántartást a csoporttag a csoportképviselő által kiadott Zárlati utasításban foglalt határidőre a csoportképviselő rendelkezésére bocsátja.

A nyilvántartási rendszer leírása:

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

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

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

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

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

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

A csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos minden más kérdéskörre a Számviteli politika 1.7. pontja szerinti rendelkezések az 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 vagyonszerinti saját tőke csökkenésével arányosan csökkenti: $(\text{saját tőke csökkenés} / \text{átalakulás előtti saját tőke}) \times \text{részesedés könyv szerinti értéke}$;
- a beolvadással érintett társaságában lévő részesedése könyv szerinti értékét a leányvállalata végleges vagyonszerinti saját tőke növekedésével emeli.

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

2. Tájékoztató rész

2.1 A társaság anyavállalata

Név Székhely	Tulajdoni arány	Szavazati arány	Befolyás típusa
Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 4025 Debrecen Piac utca 77. II. em. 5.	100,00%	100,00%	Minősített többséget biztosító befolyás

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

2.2 A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke adatok /E Ft/						Tulajdoni arány	Részvétel könyvszerű értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Cívis Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2024.12.31							
	10 500	0	1 095	0	879	12 474	100,00%	10 500
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2024.12.31							
	3 000	0	3 163	0	-648	5 515	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.	2024. évi adatok (E Ft)							
	2 750	13 532	16 389	3 905	38 793	38 794	879	4
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2024. évi adatok (E Ft)							
	10 055	7 343	17 398	7 475	1 370	1 744	-648	0

A Cívis Ház Zrt. a számviteli törvény 117. § (1) bekezdése alapján nem kötelezett összevont (konszolidált) éves beszámolót készíteni.

2.3 A társaság közös vezetésű vállalatai

Társaságunknak nincs közös vezetésű vállalata.

2.4 A társaság társult vállalkozásai

Név Székhely	Saját tőke 2023.12.31-én /E Ft/						Tulajdoni arány	Részese 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	3 954	6 965	49,83%	1 500
Név	2023. 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.	287	13 103	13 399	5 252	78 641	78 717	3 954	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 Vagyonkezelő Zrt. az alábbi leányvállalatait vonja be a 2024. 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. I. em. 8.
Forest Offices Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Piac utca 77. 2. em. 2.

A Debreceni Vagyonkezelő 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 Vagyonkezelő Zrt.-nek nincs a kapcsolt vállalkozási körbe tartozó közös vezetésű társasága.

2.7 Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2023-2024. 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 13 881 E Ft összegű **cafeteria kifizetésekből** (1. számú táblázat 27. sora):

- SZÉP kártya	13 881 E Ft
---------------	-------------

A 17 083 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből** (1. számú táblázat 33. sora):

- Saját üdülőhasználat	7 272 E Ft
- Egyéb személyi ráfordítások	9 811 E Ft

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma 38,6 fő, 0,1 fő a növekedés előző évhez viszonyítva. 2024. év végén társaságunk állományi létszáma 41 fő.

2024. évben 53 765 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 9 575 E Ft-tal (29%-kal) növekedtek alapvetően a reprezentációs megemelkedett költségek miatt.

A Bérjárulékok soron 4 452 E Ft (8%) volt a növekedés bázishoz viszonyítva a bér- és egyéb, zömében egyes meghatározott juttatási költségnövekedésre jutó adónövekedés következtében.

2.8 Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2023-2024. évi javadalmazását, juttatásaikat.

A vezető tisztségviselő bérköltsége előző évhez viszonyítva 3 649 E Ft-tal nőtt a tulajdonos által engedélyezett béremelés hatása miatt.

A személyi jellegű egyéb kifizetések 90 E Ft-tal csökkentek az előző évhez viszonyítva (betegszabadság, stb. miatt).

A felügyelő bizottsági tagok díjazása 2023. évhez viszonyítva csökkent 260 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 2023-2024. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2024. évben és 2023. évben is az Éves beszámoló éves könyvvizsgálati díján felül nem jelentkezett egyéb könyvvizsgálói kiadás. A könyvvizsgálói díjazás havi díja 2023. évhez képest 20 E Ft-tal emelkedett 2024. június hónaptól.

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: 12 621 577 E Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 11 687 105 E Ft

A/I. Immateriális javak: 43 492 E Ft

2024. évben 4 298 E Ft összegű szellemi termék növekedés történt, weboldal fejlesztés és arculat kialakítás miatt. Az Immateriális javak évi terv szerinti értékcsökkenési leírása 13 299 E Ft volt. Selejtezésre nem került sor.

Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 9 001 E Ft-tal csökkent az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 11 618 352 E Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 961 885 E Ft-tal csökkent 2023. évhez viszonyítva. A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2024. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

A 3. tábla 2. és 4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 1 186 040 E Ft-os „beszerzésének, növekedésének” részletezése:

Tárgyi eszközök bruttó értékének növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

Megnevezés	Összeg E Ft
Dósa Nádor tér 10. ingatlanvásárlás, felújítás terveztetése	862 059
Piac u. 26/A. I. emeleti irodák rekonstrukciója	81 011
Petőfi tér 18. szám alatti üzlet átalakítása, felújítása	33 704
Piac u. 23. épület tetőfelújítás	30 272
Piac u. 22. portálfelújítás	18 704
Piac u. 45-47. irodaház terveztetése	16 086
Piac u. 77. irodaház világítás korszerűsítése	15 950
Simonffy utca 2. portálcseré	15 578
Petőfi téri üzletsor portálcseré II. ütem	10 283
Széchenyi u. 1. fűtőszétválasztás, korszerűsítés	8 931
Bajcsy-Zs. u. 3-5. átalakítása, portálfelújítása	8 605
Benczúr Gy. u. 3/A-B. 4 db lakásban gázkorszerűsítés	8 576

Széchenyi u. 31. Irodaház tűzjelző rendszer cseréje	8 226
Piac u. 77. üzletek portálfelújítása	6 473
Széchenyi u. 1. felújítás terveztetése	6 313
Simonffy u. 2/A. fsz.1. üzlethelyiség felújítás	6 000
Iparkamara u. 2. világítás korszerűsítése	4 773
Irodaházakhoz kapcsolódó felújítások, eszközbeszerzések	4 468
Piac u. 65. lakások felújítása	3 698
Üzletek, irodák egyéb energetikai felújítása	3 577
Egyéb irodai és kisértékű eszközbeszerzések	3 059
Simonffy u. 2/A. 1/2.helyiség gázfűtés korszerűsítése	2 993
Piac u. 65. épületben kukatároló helyiség kialakítása	2 916
Szent Anna u. 14. melegváltató tartályok beépítése	2 667
Iparkamara u. 2. klímaberendezések cseréje	2 186
Üzlethelyiségekhez kapcsolódó egyéb felújítások, korszerűsítések	18 932
Beruházási érték összesen	1 186 040

A befejezetlen beruházások 914 432 E Ft mérlegértéke az alábbi tételekből áll:

Megnevezés	Összeg E Ft
Dósa nádor tér 10. épület vásárlása, felújításának tervezése	749 489
Saját tulajdonú nem lakás felújítás	58 410
Erzsébet u. 7. ingatlanfejlesztés	54 106
Idegen tulajdonú nem lakáson végzett befejezetlen beruházások	15 663
Idegen tulajdonú lakások végzett befejezetlen beruházások	9 386
Kálvin tér 11. befejezetlen felújításai	8 984
Gambrinus átjáró és köz felújítása	4 729
Saját tulajdonú lakás felújítás	4 041
Széchenyi u. 25.-Simonffy u. 26. épületrekonstrukció	3 749
Piac u. 77. felújításai	3 128
Egyéb építmények befejezetlen beruházásai	2 354
Egyéb	393
Befejezetlen beruházások, felújítások összesen	914 432

A társaság 2024. évben – számvetési politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2024. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2024. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásaira selejt, illetve hiány miatt az alábbi 8 484 E Ft értékű terven felüli értékcsökkenést számolt el, a legjelentősebb tétel a Piac u 34-36. befejezetlen beruházásának.8 109 E Ft értékű selejtezése.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 25 261 E Ft

A befektetett pénzügyi eszközök 2023-2024. évi adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	2023. év E Ft	2024. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200	13 200	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	8 000	7 058	-942	-11,78%
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	3 050	2 403	-647	-21,21%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	-
Összesen	26 850	25 261	-1 589	-5,92%

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 1 589 E Ft-tal (5,92 %-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást az A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 942 E Ft (11,78%-os) csökkenése és az A/III/7. Egyéb tartósan adott kölcsön mérlegtétel 647 E Ft (21,21 %-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: 7 058 E Ft

Megnevezés (adatok E Ft-ban)	2023. év E Ft	2024. év E Ft	Változás E Ft
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.-nek tagi kölcsön	8 000	7 058	-942
Összesen	8 000	7 058	-942

– 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: 2 403 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: 912 673 E Ft

B/I. Készletek: 461 840 E Ft

- B/I/1. Anyagok: 496 E Ft (reprezentációra)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: -
- B/I/4. Késztermékek: 2 757 E Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 458 587 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 2024. évi záró-állományában az alábbi ingatlanok és hozzá kapcsolódó kiadások szerepelnek:

adatok E Ft-ban	
Ingatlan megnevezése	Áruk
Déli Ipari Park	336 413
Vámospércsi úti telkek	33 532
Balmazújvárosi úti telkek	10 217
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	485 587

2023. évhez viszonyítva 25 443 E Ft-tal (5,26%-kal) csökkent az eladásra szánt ingatlanállomány és a hozzájuk kapcsolódó tételek készletértéke. Ezt a Balmazújvárosi úti ingatlanvétel és a Déli Gazdasági Övezet telkeiből történt értékesítések együttes hatása okozta.

B/II. Követelések: 433 125 E Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 287 321 E Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 60 694 E Ft-tal (17,44%-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: 50 141 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	32 858 E Ft
- Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó követelés	6 733 E Ft
- Tagvállalattal szembeni szállítói követelés	465 E Ft
- Tagvállalattal szembeni egyéb követelés	375 E Ft
- <u>Csoportos Tao követelés</u>	<u>9 710 E Ft</u>
Összesen	50 141 E Ft

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

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

B/II/5. Egyéb követelések 95 663 E Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Szállítói követelések	51 548 E Ft
- Adott előlegek	16 796 E Ft
- Folyamatos telj. áfa	15 342 E Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	5 746 E Ft
- Közüzemi követelés	1 887 E Ft
- <u>Egyéb</u>	<u>4 344 E Ft</u>
Összesen	95 663 E Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2024. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2024. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	523 E Ft
- UniCredit bankszámla	11 317 E Ft
- OTP Cash-pool számla	3 029 E Ft
- OTP Eur számla	1 042 E Ft
- OTP Lakásépítési számla	788 E Ft
- OTP Balatonlelle	4 E Ft
Összesen	17 708 E Ft

A pénzeszközök 17 708 E Ft összege 107 613 E Ft-tal kevesebb a 2023. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 21 799 E Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2023. év E Ft	2024. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
bérleti díj	2 884	324	-2 560	-88,77%
Böszörményi út 68. támogatás	6 100	4 999	-1 101	-18,05%
egyéb	5 339	7 766	2 427	45,46%
cash-pool kamat	5 149	3 316	-1 833	-35,60%
Összesen	19 472	16 405	-3 067	-15,75%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2023. év E Ft	2024. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
előre fizetett bérleti díj	1 673	2 696	1 023	61,15%
távhő	308	344	36	11,69%
egyéb	204	2 354	2 150	1053,92%
Összesen	2 185	5 394	3 209	146,86%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2024. 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 10 116 E Ft értékvesztést képzett. A társaság eszközeire az 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban számolt el értékvesztést.

Értékvesztés visszairásra került sor az Egyéb bevételek között. Ezekre a követelésekre korábban értékvesztés került elszámolásra, az 5 838 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 19 186 E Ft, az év közben engedményezésre került követeléshez kapcsolódóan 86 980 E Ft halmozott értékvesztést vezettünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2024. évi nyitó 126 685 E Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2024. évi záró-állomány 24 797 E Ft.

Veszélyes hulladékok

A társaságnak nincsenek veszélyes hulladécai.

Tárgyévi selejtezések bemutatása

Társaságunk a Selejtezési szabályzatának megfelelően év közben és a leltárt megelőzően selejtezi azon anyagokat, eszközöket, beruházásokat, amelyek feleslegessé váltak, elavultak, megrongálódtak illetve megsemmisültek.

– Befektetett eszközök selejtezése:

Megnevezés/Adatok E Ft-ban	Bruttó érték	Nettó érték
Számítástechnikai eszközök	1 326	0
Egyéb gépek, berendezések	8 829	0
Befejezetlen beruházás	8 109	8 109
Összesen	18 264	8 109

– Készletek selejtezése:

2024. évben készlet selejtezése nem történt társaságunknál.

– Leltárhiány:

Megnevezés/Adatok E Ft-ban	Bruttó érték	Nettó érték
Műszaki gépek, berendezések	66	0
Egyéb gépek, berendezések	495	375
Összesen	561	375

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. 48. oldal)	10 000 000 E Ft
- 2) Készfizető kezesség (lsd. 48. oldal)	13 000 000 E Ft
- 3) Készfizető kezesség (lsd. 48. oldal)	3 700 000 E Ft
- 4) Készfizető kezesség (lsd. 48. 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, 22255/1 hrsz-ú 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 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 2024. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 12 621 577 E Ft

D. Saját tőke bemutatása, változásai

Megnevezés	2023. év E Ft	2024. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Jegyzett tőke	2 553 203	2 553 203	0	0,00%
Tőketartalék	1 880 647	1 880 648	1	0,00%
Eredménytartalék	-6 598	9 754	16 352	-247,83%
Lekötött tartalék	301 593	291 838	-9 755	-3,23%
Adózott eredmény	1 049 074	933 163	-115 911	-11,05%
Saját tőke	5 777 919	5 668 606	-109 313	-1,89%

A D/IV. Eredménytartalék: 16 352 E Ft-tal nőtt előző évhez viszonyítva:

2023. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	-6 598
2023. évi eredmény átvezetése (osztalékfizetés után)	6 598
2024. évi alapítás-átszervezés aktivált értékének értékcsökkenés arányos visszavezetése	12 157
2024. évben visszapótlási kötelezettségre képzett lekötött tartalék	-2 403
2024. december 31-i Eredménytartalék (záró)	9 754

2024. december 31-i Eredménytartalék összetétele	9 754
2015. év előtti működésből származó eredmények	0
2016-2023. évek adózott eredménye	5 482 494
2016-2023. években fizetett osztalék	-5 430 902
2024. évi alapítás-átszervezés aktivált értékének összege	-39 435
2024. évben értékcsökkenés arányos visszapótlási kötelezettségre képzett összeg	-2 403

A D/V. Lekötött tartalék összege 9 755 E Ft-tal csökkent előző évhez viszonyítva:

2023. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	301 593
Alapítás-átszervezés értékének értékcsökkenés arányos visszavezetése 2024. évben	-12 157
2024. évi visszapótlási kötelezettségre képzett tartalék	2 402
2024. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	291 838

2024. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	291 838
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000
alapítás-átszervezés aktivált értékének le nem írt részére képzett lekötött tartalék	39 435
egyéb előírás alapján képzett tartalék	2 403

A D./VII. Adózott eredmény 2024. évi összegéből és az eredménytartalékból a maximális kifizethető mértékű osztalék kerül kifizetésre 2025. május 31-ig.

E. Céltartalékok: 13 603 E Ft

A társaság mérlegében várható kötelezettségekre képzett céltartalékot 13 603 E Ft összegben.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre társaságunk nem képzett céltartalékot.

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

F. Kötelezettségek: 1 819 079 E Ft

Az F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 887 467 E Ft-tal (95,26%-kal) nőttek az alábbiak szerint:

- A F./II./6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 666 476 E Ft-tal nőtt előző évhez képest. 2024. évben 666 476 E Ft cash-pool kötelezettség szerepel ezen a mérlegsoron a számviteli politika szerinti megbontás miatt.
- A F./II./9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 631 391 E Ft, amely 264 558 E Ft-tal (72,12%-kal) több előző évhez viszonyítva alapvetően a Vagyonkezelésbe átvett Széchenyi utca 1. Patikához és a Petőfi téri Grill Pavilonhoz kapcsolódó hosszú lejáratú kötelezettségek növekedése miatt.
- A F./III./3. Vevőktől kapott előleg soron 12 803 E Ft-os (84,03%) a csökkenés.
- A F./III./4. Szállítók állománya csekély mértékben 3 125 E Ft-tal (1,36%-kal) csökkent az előző évhez viszonyítva.
- A F./III./8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben 164 E Ft-tal csökkent egy partnerrel kapcsolatosan.
- A F./III./9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 17 108 E Ft-tal (6,73%-kal) nőtt 2023. 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:

- Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	666 476 E Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	299 984 E Ft
- Vagyonkezelési szerződések miatti kötelezettségek	244 458 E Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	78 483 E Ft
- Jótéjesítési biztosíték	8 466 E Ft
Összesen	1 297 867 E Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Szállítók	227 493 E Ft
- 2024. decemberi bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	66 032 E Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	57 663 E Ft
- Támogatási előleg	51 324 E Ft
- Bérbe adott lakások és helyiségek következő évben esedékes óvadéka	34 854 E Ft
- Dósa Nádor tér 10. számított illetéke	32 800 E Ft
- Jövedelem elszámolási számla	21 575 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	19 748 E Ft
- Vevői túlfizetés	3 507 E Ft
- Vevőktől kapott előlegek	2 433 E Ft
- DMJV Önkormányzattal szembeni kötelezettség	2 263 E Ft
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	1 162 E Ft
- <u>Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség</u>	<u>358 E Ft</u>
Összesen	521 212 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:

- <u>Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség</u>	<u>19 748 E Ft</u>
Összesen	19 748 E Ft

Jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség nincs.

Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség 358 E Ft.

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.

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.

2024. december 31-én 10 db helyiség bérlőnek 37 779 E Ft összegben és 1 db helyiség bérlőnek 33 334 EUR összegben fizetési bankgaranciája van.

Mérlegen kívüli tételként kerülnek nyilvántartásra a követelések peresítéséhez kapcsolódó járulékos költségek. A követelt illetékek, végrehajtási költségek összege 7 236 E Ft. A követelések késedelmes kiegyenlítése miatt felszámított, ki nem egyenlített késedelmi kamat összege 9 229 E Ft.

A beszámolóban azok a tételek szerepelnek, amelyek pénzügyileg teljesültek.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december hó 30. napján létrejött, Folyósámlahitel szerződés szerint az OTP Bank Nyrt. 3.700.000 E Ft-nak megfelelő összegű éven túli lejáratú folyósámla hitelkeretet biztosít. Ezen folyósámlahitel 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
- <u>Készfizető kezességvállalás</u>	<u>13.000.000 E Ft</u>
Összesen	29.700 000 E Ft

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

G. Passzív időbeli elhatárolások: 5 120 289 E Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2023. év E Ft	2024. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Előre kapott bérleti díjak elhatárolása	32 400	77 308	44 908	138,60%
Összesen	32 400	77 308	44 908	138,60%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2023. év E Ft	2024. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
cash-pool kamatok	1	11 399	11 398	1139800,00%
teljesítménybér és járuléka	3 975	3 392	-583	-14,67%
reklámszolgáltatás	0	20 000	20 000	-
egyéb költségek	3 978	2 898	-1 080	-27,15%
Összesen	7 954	37 689	29 735	373,84%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2023. év E Ft	2024. 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	2 148 078	2 076 126	-71 952	-3,35%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	198 837	194 583	-4 254	-2,14%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	108 396	91 664	-16 732	-15,44%
Főnix Aréna felújítási munkálatainak térítés nélküli átvétele 2021	2 218 351	2 073 352	-144 999	-6,54%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	405	384	-21	-5,19%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	166 447	162 010	-4 437	-2,67%
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	419 758	406 884	-12 874	-3,07%
Panelprogram támogatás (beolvadásos kiválással)	297	289	-8	-2,69%
Összesen	5 260 569	5 005 292	-255 277	-4,85%

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 (2024.12.31.) átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
Vevő	17 543,08	EUR	411,92	7 226 346	410,09	7 194 242	-32 104
Bank	2 540,92	EUR	410,09	1 042 006	410,09	1 042 006	0
Összesen				8 268 351		8 236 248	-32 104

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:	3 111 542 E Ft
– Aktivált saját teljesítmények	7 272 E Ft
– Egyéb bevételek:	443 095 E Ft
– Anyagjellegű ráfordítások:	1 352 142 E Ft
– Személyi jellegű ráfordítások:	516 173 E Ft
– Értécsökkenési leírás:	422 154 E Ft
– Egyéb ráfordítások:	276 340 E Ft
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	995 100 E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnercsoport szerinti 2023-2024. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2023. év E Ft	2024. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Lakásbérbeadás árbevétele	999 402	1 063 537	64 135	6,42%
Üzlet és iroda bérbeadás árbevétele*	1 862 159	1 886 023	23 864	1,28%
Ingatlanhasznosítás árbevétele	240 132	69 445	-170 687	-71,08%
Egyéb árbevétel	89 730	92 537	2 807	3,13%
Összesen	3 191 423	3 111 542	-79 881	-2,50%

* ebből: a Kálvin tér 11. sz. alatti Új Városháza bérleti díja 81 016 E Ft

A lakásbérbeadás árbevétele 64 135 E Ft-tal (6,42%-kal) nőtt előző évhez viszonyítva. Fő okai: pályázat miatti lakbérbevétel növekedése, illetve a kiterhelésre került közös költség/külön szolgáltatási díj többletbevétele.

Az üzlet és irodabérbeadás árbevétele 23 864 E Ft-tal (1,28%-kal) haladta meg a 2023. évit. A tulajdonos döntése alapján 2024. januártól belvárosi üzletbérlet előző évi inflációs növekménnyel egyező mértékű kedvezményt kaptak a bérleti díjból, a nem belvárosi üzletbérlet tekintetében az előző évi KSH által meghatározott fogyasztói árindex 17,6% mértékével megegyező emelés történt.

Az irodabérlet részére az előző évi infláció mértékétől kisebb, 15%-os bérleti díj emelés történt januártól.

Ingatlanhasznosítás árbevétele 170 687 E Ft-tal (71,08%-kal) maradt el az előző évitől, mivel 2024. évben a 2023. évihez hasonló nagy értékű telekeladás nem történt.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 7 272 E Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása:

-	2024. évben értékesítésre került, ingatlanokhoz kapcsolódó, korábbi években készített tervdokumentációk állományváltozás kivezetése	- E Ft
	Összesen	- E Ft

Saját előállítású eszközök aktivált értéke:

-	Saját üdülő használat (számvitel-technikai elszámolás)	7 272 E Ft
	Összesen	7 272 E Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnercsoport és jogcím szerinti 2023-2024. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2024. évi 443 095 E Ft összegű Egyéb bevételből az amortizációval arányosan elszámolt (átvállalt, elengedett kötelezettség, fejlesztési támogatás, ingyenes eszközátvétel) Egyéb bevétel összege: 257 711 E Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2023-2024. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2023-2024. 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 2024. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2023-2024. 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 2024. évben bonyolított a szokásos piaci feltételektől eltérő ügyleteket. A Cívisház Zrt. önkormányzati határozatok alapján az alábbi közhasznú 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 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/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	365
Civilek a Fiatalokért Egyesület	4025 Debrecen, Simonffy u. 21	18550304-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 830
Cívisház Szociális Étkezési Központ	4029 Debrecen, Karácsony György u. 1.	19037325-2-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 949
Debreceni és Hajdú-Bihar Megyei Népművészeti Egyesület	4026 Debrecen, Vendég u. 28.	18541784-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	893
Debreceni Intézményműködtető Központ	4026 Debrecen Kálvin tér 2/A	15813619-2-09	4 helyiség 8 Ft/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	4 744
Debreceni Jóga Egyesület	4079 Debrecen -Bánk, Fácán utca 26	19126377-1-09	1 helyiség 100 Ft/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	864
Debreceni Képzőművész Céh Egyesület	4024 Debrecen, Varga utca 11.	19296016-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	935
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/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	3 317
DMJV Család- és Gyermekjóléti Központja	4027 Debrecen, Thomas Mann utca 2/A.	16732313-1-09	2 helyiség térítés nélküli bérbeadás	6 762
Hajdúdorogi Főegyházmegye	4025 Debrecen, Petőfi tér 8.	19204886-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	1 399
Hit Gyülekezete	1103 Budapest Gyömrői út 69	19187262-4-42	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 326
Kodály Filharmónia Debrecen Közhasznú Nonprofit Kft.	4025 Debrecen, Simonffy u. 1/c	27476206-2-09	2 helyiség térítés nélküli bérbeadás	8 392
Kortársak az Egészséges Fiatalokért Egyesület	4029 Debrecen, Víztorony utca 19.	18547838-1-09	1 helyiség 60 Ft/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	54
Loki Szurkolók Egyesülete	4029 Debrecen, Monti ezredes utca 3	18556317-1-09	1 helyiség 20 Ft/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	1 151
Magyar Ökumenikus Segélyszervezet	1221 Budapest, Kossuth Lajos utca 64.	18036431-1-43	2 helyiség 40 Ft/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	842
Magyar Politikai Foglyok Szövetsége	1051 Budapest, Nádor 36.	19006808-1-41	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	826
Magyar Vöröskereszt	1051 Budapest, Arany János utca 31.	19002093-2-41	1 helyiség 40 Ft/m ² /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
MODEM Modern és Kortárs Nonprofit Kft	4026 Debrecen. Hunyadi u. 1-3.	22298317-2-09	1 lakás térítés nélküli bérbeadás	27
Nemzeti Művelődési Intézet Nonprofit Közhasznú Kft	6065 Lakitelek, Szentkirályi út 2.	25542921-2-03	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 423
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	2 393

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	5 104

3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	2023.év E Ft	2024. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	4 109	2 909	-1 200	-29,20%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	1 147	1 225	78	6,80%
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	8 625	14 828	6 203	71,92%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	1 701	545	-1 156	-67,96%
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	1 829	1 171	-658	-35,98%
Árfolyamnyereség átváltáskori	2 593	2 859	266	10,26%
Árfolyamnyereség év végi értékelés	7	0	-7	-100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5 091	1 633	-3 458	-67,92%
Összesen	25 102	25 170	68	0,27%

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2023. év E Ft	2024. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	12 268	24 902	12 634	102,98%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	1 008	1 137	129	12,80%
Árfolyamveszteség pénzügyi rendezés	0	0	0	-
Árfolyamveszteség év végi értékelés	1 836	32	-1 804	-98,26%
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	413	176	-237	-57,38%
Összesen	15 525	26 247	10 722	69,06%

Pénzügyi műveletek 2024. évi vesztesége: 1 077 E Ft

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2024. évben egy ingatlaneladás és egyéb eszköz értékesítés elszámolása nettó módon történt, amelynek nyereség jellegű különbözete 40 378 E Ft összegben jelentkezett az értékesített tárgyi eszközök bevétele soron.

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 bevételének 20%-át, költségek, ráfordítások esetén a társaság tárgyévet megelőző év összes költsége és ráfordítása együttes összegének 20%-át.

2023. évi összes bevétel x 20%: 3 655 028 E Ft x 20%= 731 006 E Ft

2023. évi összes költség és ráfordítás x 20%: 2 522 615 E Ft x 20%= 504 523 E Ft

2024. 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.

3.2.5 Támogatások

A társaság 2023-2024. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2023. és 2024. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található. 2024. évben nem volt felhasználható negatív társasági adóalap.

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2024. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok

A társaság a 933 163 E Ft adózott eredményt a tulajdonos döntése alapján helyezze az eredménytartalékba. Az eredménytartalékból a saját tőke szerinti maximális osztalék kerüljön kifizetésre 2025.05.31-ig.

3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek

Társaságunk 2024. 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 74 786 E Ft összegben.

Kapcsolt felekhez kapcsolódó piaci ár alatti tételek bemutatása

-	Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás	74 786 E Ft
	Összesen	74 786 E Ft

Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás: 74 786 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.

	2024. év		
Kapcsolt ügyfelekkel	alap* (E Ft)	áfa (E Ft)	összesen (E Ft)
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját nem téríti meg)	8 630	2 330	10 960
Térítés nélküli szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	63 826	-	63 825
Ingyenes eszközátadás	-	-	-
Összesen	72 456	2 330	74 786

*piaci ár és a fizetett ár különbözete

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

- Debreceni Intézményműködtető Központ
- DMJV Család- és Gyermekjóléti Központja
- Déri Múzeum

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 107 613 E Ft-tal csökkent. A likvid eszközeink össz-állománya év végén -642 035 E Ft volt, amely a mérleg három különböző sorában került elszámolásra a számviteli politikának megfelelően: a B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (50 141 E Ft), a B/IV. Pénzeszközök között (17 708 E Ft) és a F/II/6. Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozásban (666 476 E Ft) mérleg sorokon. Előző év záróállományához viszonyítva likvid állományunk 1 002 767 E Ft-tal csökkent.

A cash flow-kimutatás egyes soraiban szereplő korrekciók részletezése:

- Az 1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben:

Megnevezés/ E Ft	2024. év
Kapott (járó) osztalék és részesedés	4 134
összes korrekció	-4 134

- A 3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás sor tartalma:

Megnevezés/ E Ft	2024. év
Immateriális javak és tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése	8 484
Értékvesztések, forgóeszközök	0
Értékvesztés, vevőkövetelés	10 116
Értékvesztés kivezetés, vevőkövetelés	19 186
Értékvesztés visszaírása, vevőkövetelések	-5 838
összesen	31 948

- A 9. Vevőkövetelések változása sorban lévő korrekciók:

Megnevezés /E Ft	2024. év
Vevőkövetelés állományváltozása Mérleg szerint	-120 285
Értékvesztés, vevőkövetelések	10 116
Értékvesztés visszaírása, kivezetése vevőkövetelések	-25 024
összes korrekció	-14 908
Vevőkövetelés változása Cash-Flow kimutatásban	74 333

- A 10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása sorban lévő korrekciók:

Megnevezés / E Ft	2024. év
Forgóeszközök állományváltozása Mérleg szerint	104 071
Tao követelés korrekciója	-70 570
Vevőkövetelés változása Cash-Flow kimutatásban	-33 501

- A 14. Befektetett eszközök beszerzése sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2024. év
Befektetett eszközök (tárgyi eszköz, immateriális javak) beszerzése állományváltozása Mérleg szerint	952 884
2024. évi elszámolt értékcsökkenés	422 154
Vagyongkezelésbe vétel korrekciója	-194 569
Befektetett eszköz értékesítésének könyv szerinti értéke	1 665
2024. évi elszámolt terven felüli értékcsökkenés	8 484
Hiány, belső rendezés korrekciója	1 880
összes korrekció	245 617
Befektetett eszközök beszerzése változása Cash-Flow kimutatás szerint	1 192 498

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

Megnevezés/ E Ft	2024. év
Cash-poolon belüli belső finanszírozási követelés csökkenés	-228 433
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban állományváltozás	-942
Egyéb tartósan adott kölcsön állományváltozás	-647
Hosszú lejáratú kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése változás Cash-Flow kimutatás szerint	230 022

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

Megnevezés/ E Ft	2024. év
Saját tőke állományváltozás Mérleg szerint	-109 313
2024. évi adózott eredmény	-933 163
Fizetett osztalék	1 042 476
Eredménytartalék és lekötött tartalék átvezetések korrekciója	6 598
összes korrekció	115 911
Saját tőke állományváltozás Cash-Flow kimutatás szerint	6 598

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

Megnevezés/ E Ft	2024. év
Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozás Mérleg szerint	931 034
Vagyongkezelésbe vétel korrekciója	-194 569
Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozás Cash-Flow kimutatás szerint	736 465

5 Mutatók

A 2023. évi és a 2024. évi gazdálkodásra jellemző mutató számokat és azok alakulásának szöveges elemzését a 14. sz. táblázat tartalmazza.

6 A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési tevékenysége

Társaságunk három vagyonkezelési szerződéssel rendelkezik: egy 1994. évben, egy 2014. évben és egy 2024. évben kötött szerződéssel.

Az 1994. évi szerződés, amely valójában egy megbízási szerződés, nem került módosításra, 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 DMJV Önkormányzat részére). Ez a szerződés a 2015., 2018. és a 2024. években módosításra került.

A 2024. évi szerződésben a vagyonkezelésünkbe adott, támogatásból megvalósított épület vagyonkezelői joga is visszerhes (vagyonkezelői díjat fizet társaságunk DMJV 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	4 566 025	3 398 972	956 711	33 230	1 161	8 956 099
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-2 022	2 022			0
Növekedés	1 485	3 505	0			4 990
Csökkenés	81 730	4 256	21 400	266		107 652
Záró bruttó érték	4 485 780	3 396 199	937 333	32 964	1 161	8 853 437
Nyitó értékcsökkenés	0	1 761 831	424 898	19 026	444	2 206 199
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-2 022	2 022			0
2024.évi écs		65 361	17 550	958	133	84 002
2024.évi kivezetett écs		4 243	9 202	172		13 617
Záró értékcsökkenés	0	1 820 927	435 268	19 812	577	2 276 584
Nettó érték (2024. december 31.)	4 485 780	1 575 272	502 065	13 152	584	6 576 853

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 bevéeltermelő képességük.

2-3) A 2014. szeptember 01-től és a 2024. február 05-től vagyonkezelésbe vett, 2024. december 31-én 288 987 E Ft nyilvántartási értékű önkormányzati ingatlanállományt társaságunk az 1-es számlaosztályban tartja nyilván. A vagyonkezelésbe vételhez kapcsolódóan 244 458 E Ft összegű hosszú lejáratú kötelezettség szerepel a mérlegben. Az ingatlanok értékcsökkenése és a visszapótlási kötelezettség miatt képzett lekötött tartalék is a társaságunk könyveiben kerül kimutatásra. A 2014. évi (VSZ II.) és a 2024. évi (VSZ III.) vagyonkezelési szerződés miatt felmerült tételek a 2024. évi beszámolóban:

sor-szám	Eredménykimutatásban szereplő tételek/Megnevezés	Összeg E Ft
1.	Árbevétel	78 098
2.	Egyéb bevételek	1 111
3.	Anyagjellegű ráfordítások <i>ebből: 2024. évi vagyonkezelői díj: 47 229 E Ft</i>	57 633
4.	Értékcsökkenés	5 038
5.	Tevékenység közvetlen eredménye (1+2-3-4):	16 538

*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.

Debrecen, 2025. április 10.



Erdei Edit
vezérigazgató

CÍVIS HÁZ ZRT.
2024 Debrecen, Iparpark u. 2.
Tel: (52) 503 101 Fax: 503 101
100 /

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái

2024

Tartalom

<u>1 Személyi ráfordítás</u>
<u>1a Személyi jellegű egyéb kifizetések</u>
<u>2 Tisztségviselők</u>
<u>2a Könyvvizsgáló díjai</u>
<u>3 Eszköz tükök</u>
<u>3a Eszköz Környezetvéd</u>
<u>4 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
2023-2024. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2023. év	2024. év	Eltérés	
10. Bérköltség	362 485	416 249	53 764	15%
Bér	355 704	410 499	54 795	15%
Teljes munkaidős összesen	349 887	406 587	56 700	16%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	349 887	406 587	56 700	16%
vezető	125 324	132 138	6 814	5%
ügyintéző, előadó, egyéb	224 563	274 449	49 886	22%
Nem teljes munkaidős összesen	5 817	3 912	-1 905	-33%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	5 817	3 912	-1 905	-33%
nyugdíjas	5 517	3 912	-1 605	-29%
részmunkaidős	300	0	-300	-100%
Megbízási díjak	1 980	1 850	-130	-7%
Tiszteletdíjak	4 160	3 900	-260	-6%
Egyéb bérköltség	641	0	-641	-100%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 726	42 301	9 575	29%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	1 829	2 331	502	27%
Biztosítások	0	0	0	-
Saját gépkocsi használat költsége	120	742	622	518%
Napidíjak	0	0	0	-
Cafeteria	14 182	13 881	-301	-2%
Reprezentációs költség	1 481	4 034	2 553	172%
Munkáltatót terhelő SZJA	3 372	4 230	858	25%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	11 742	17 083	5 341	45%
12. Bérjárulékok	53 171	57 623	4 452	8%
Szociális hozzájárulási adó	49 161	53 061	3 900	8%
Egyszerűsített közteher	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	43	0	-43	-100%
Rehabilitációs hozzájárulás	3 967	4 562	595	15%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	448 382	516 173	67 791	15%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	37,3	38,0	0,6	2%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
technikus, szakmunkás	0,0	0,0	0,0	-
egyéb	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	37,3	38,0	0,6	2%
vezető	8,0	7,2	-0,8	-10%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	29,3	30,8	1,5	5%
Nem teljes munkaidős összesen	1,2	0,7	-0,5	-42%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	1,2	0,7	-0,5	-42%
Létszám összesen	38,5	38,6	0,2	0%

1a. számú tábla **Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban**
2023-2024. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2023. év	2024. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	21 077	21 610	533	3%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	<i>20 504</i>	<i>21 190</i>	<i>686</i>	<i>3%</i>
<i>Fizikai dolgozó</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>technikus, szakmunkás</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>egyéb</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Szellemi dolgozó</i>	<i>20 504</i>	<i>21 190</i>	<i>686</i>	<i>3%</i>
<i>vezető</i>	<i>4 548</i>	<i>3 880</i>	<i>-668</i>	<i>-15%</i>
<i>üzgintéző, előadó, egyéb</i>	<i>15 956</i>	<i>17 310</i>	<i>1 354</i>	<i>8%</i>
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	<i>573</i>	<i>420</i>	<i>-153</i>	<i>-27%</i>
<i>Fizikai dolgozó</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>nyugdíjas</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>részmunkaidős</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Szellemi dolgozó</i>	<i>573</i>	<i>420</i>	<i>-153</i>	<i>-27%</i>
<i>nyugdíjas</i>	<i>535</i>	<i>420</i>	<i>-115</i>	<i>-21%</i>
<i>részmunkaidős</i>	<i>38</i>	<i>0</i>	<i>-38</i>	<i>-100%</i>
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	11 649	20 691	9 042	78%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 726	42 301	9 575	29%

**Vezető tisztségviselők javadalmazása
2023-2024. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2023. év	2024. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	26 592	30 241	3 649	14%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	778	688	-90	-12%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	4 160	3 900	-260	-6%
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
2023-2024. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2023. év	2024. év	Eltérés	
Eves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	2 040	2 180	140	7%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	2 040	2 180	140	7%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

3. számú tábla

Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2024. év

Adatok: e Ft															
Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át-szervezés aktívált értéke	Kisérleti fejlesztés aktívált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégtérlek	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Nyitó bruttó érték	80 963	0	16 857	14 036 4 298	0	0	111 856 4 298	14 523 060 360 843	318 151 1 674	647 227 23 581	0	122 319 1 186 040	0	15 610 757 1 572 138
2.	Tárgyevi beszerzés							0							0
3.	Átsorolás miatti növekedés							0	194 113		456				194 569
4.	Egyéb tárgyevi növekedés							0	3 734		20				3 754
5.	Tárgyevi értékesítés							0		66	10 650		8 109		18 825
6.	Tárgyevi selejtezés							0							0
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0	82				385 818		385 900
8.	Egyéb tárgyevi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0	116 154 15 074 200	319 759	660 594	0	914 432	0	16 968 985
9.	Záró bruttó érték	80 963 29 371	0	16 857 16 837	18 334 13 155	0	0	116 154 59 363	15 074 200 4 302 528	319 759 209 597	660 594 442 165	0	914 432 0	0	4 954 290
10.	Nyitó értékcsökkenés							0							0
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyevi terv szerinti értékcsökkenés	12 157		17	1 125			13 299	286 292	70 150	52 413				408 855
14.	Tárgyevi terven felüli értékcsökkenés							0			375		8 109		8 484
15.	Tárgyevi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés							0	2 069	66	10 295				12 430
16.	Tárgyevi visszatrt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyevi csökkenései							0	82		375		8 109		8 566
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	41 528	0	16 854	14 280	0	0	72 662	4 586 669	279 681	484 283	0	0	0	5 350 633
19.	Záró nettó érték	39 435	0	3	4 054	0	0	43 492	10 487 531	40 078	176 311	0	914 432	0	11 618 352

Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2024. év

		Alapítás-átvezetés	Kísérleti fejlesztés	aktívált érték	aktívált érték (a be nem fejezett, későbbi	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott	ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
Sorszám	Megnevezés																
1.	Nyitó bruttó érték								0	0							0
2.	Tárgyvi beszerzés									0							0
3.	Átsorolás miatti növekedés									0							0
4.	Egyéb tárgyvi növekedés									0							0
5.	Tárgyvi értékesítés									0							0
6.	Tárgyvi selejtezés									0							0
7.	Átsorolás miatti csökkenés									0							0
8.	Egyéb tárgyvi csökkenés (beruházásoknál aktíválás)									0							0
9.	Záró bruttó érték	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Nyitó értékcsokkenés									0							0
11.	Átsorolás miatti növekedés									0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés									0							0
13.	Tárgyvi terv szerinti értékcsokkenés									0							0
14.	Tárgyvi terven felüli értékcsokkenés									0							0
15.	Tárgyvi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés									0							0
16.	Tárgyvi visszalírt terven felüli értékcsokkenés									0							0
17.	Értékcsokkenés egyéb tárgyvi csökkenése									0							0
18.	Záró halmozott értékcsokkenés	0		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	0

Adatok: e Ft

Értécsökkenések
2024. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szállítási 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	12 157		17	1 125			13 299	286 267	69 656	46 523				402 446
2.	Egyösszege							0	25	494	5 890				6 409
3.	Depresszív							0							0
4.	Tejesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen	12 157	0	17	1 125	0	0	13 299	286 292	70 150	52 413	0	0	0	408 855
7.	Terven felüli értécsökkenés							0			375		8 109		8 484
8.	Visszaírt terven felüli értécsökkenés							0							0
9.	Értécsökkenés összesen	12 157	0	17	1 125	0	0	13 299	286 292	70 150	52 788	0	8 109	0	417 339

Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2024. 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							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
2023-2024. év

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2023. év			2024. év			2024 - 2023. 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	506 952	126 685	380 267	344 976	24 797	320 179	-161 976	-101 888	-60 088	-31,95%	-80,43%	-15,80%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	342 866	39 705	303 161	304 923	24 797	280 126	-37 943	-14 908	-23 035	-11,07%	-37,53%	-7,60%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	164 086	86 980	77 106	40 053	0	40 053	-124 033	-86 980	-37 053	-75,59%	-100,00%	-48,05%
Lejárt követelések	261 660	126 685	134 975	110 278	24 797	85 481	-151 382	-101 888	-49 494	-57,85%	-80,43%	-36,07%
Lakosság	66 886	24 397	42 489	53 207	15 588	37 619	-13 679	-8 809	-4 870	-20,45%	-36,11%	-11,46%
91 nap alatt	28 889	0	28 889	28 060	0	28 060	-829	0	-829	-2,87%	-	-2,87%
91-180 nap	5 453	358	5 095	4 011	186	3 825	-1 442	-172	-1 270	-26,44%	-48,04%	-24,93%
181 nap - 360 nap	8 865	3 679	5 186	5 336	2 163	3 173	-3 529	-1 516	-2 013	-39,81%	-41,21%	-38,82%
361 nap - 720 nap	10 662	8 387	2 275	8 262	6 367	1 895	-2 400	-2 020	-380	-22,51%	-24,08%	-16,70%
720 napon túl	13 017	11 973	1 044	7 538	6 872	666	-5 479	-5 101	-378	-42,09%	-42,60%	-36,21%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	124 392	86 980	37 412	0	0	0	-124 392	-86 980	-37 412	-100,00%	-100,00%	-100,00%
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	6 063	0	6 063	0	0	0	-6 063	0	-6 063	-100,00%	-	-100,00%
361 nap - 720 nap	1 841	5 532	-3 691	0	0	0	-1 841	-5 532	3 691	-100,00%	-100,00%	-
720 napon túl	116 488	81 448	35 040	0	0	0	-116 488	-81 448	-35 040	-100,00%	-100,00%	-100,00%
Egység	70 382	15 308	55 074	57 071	9 209	47 862	-13 311	-6 099	-7 212	-18,91%	-39,84%	-13,10%
91 nap alatt	43 057	0	43 057	36 027	0	36 027	-7 030	0	-7 030	-16,33%	-	-16,33%
91-180 nap	6 904	219	6 685	6 860	240	6 620	-44	21	-65	-0,64%	9,59%	-0,97%
181 nap - 360 nap	7 462	3 595	3 867	5 262	1 011	4 251	-2 200	-2 584	384	-29,48%	-71,88%	9,93%
361 nap - 720 nap	10 006	8 754	1 252	1 545	1 281	264	-8 461	-7 473	-988	-84,56%	-85,37%	-78,91%
720 napon túl	2 953	2 740	213	7 377	6 677	700	4 424	3 937	487	149,81%	143,69%	228,64%
Le nem járt követelések	245 292	0	245 292	234 698	0	234 698	-10 594	0	-10 594	-4,32%	-	-4,32%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	245 292	0	245 292	234 698	0	234 698	-10 594	0	-10 594	-4,32%	-	-4,32%
Lakosság	6 824	0	6 824	513	0	513	-6 311	0	-6 311	-92,48%	-	-92,48%
DMJV és intézményei	59 941	0	59 941	51 181	0	51 181	-8 760	0	-8 760	-14,61%	-	-14,61%
Vállalatcsoporton belül	39 694	0	39 694	40 053	0	40 053	359	0	359	0,90%	-	0,90%
Egység	138 833	0	138 833	142 951	0	142 951	4 118	0	4 118	2,97%	-	2,97%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	261 660	126 685	134 975	110 278	24 797	85 481	-151 382	-101 888	-49 494	-57,85%	-80,43%	-36,07%
Behatárolt és tárgyévben leírt követelések	17 187	14 059	3 128	31 206	19 186	12 020	14 019	5 127	8 892	81,57%	36,47%	284,27%
Lakosság	13 277	10 636	2 641	17 836	11 028	6 808	4 559	392	4 167	34,34%	3,69%	157,78%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egység	3 910	3 423	487	13 370	8 158	5 212	9 460	4 735	4 725	241,94%	138,33%	970,23%
Eladott követelések összege	0	0	0	131 325	86 980	44 345	131 325	86 980	44 345	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egység	0	0	0	131 325	86 980	44 345	131 325	86 980	44 345	-	-	-
Eladott követelések ellenértéke	0	0	0	132 656	0	0	132 656	0	0	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egység	0	0	0	132 656	0	0	132 656	0	0	-	-	-

Követelések - Kötelezettségek részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben
2024. év

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, bevételekre	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek összesen
Konszolidációs körön belüli kapcsolott vállalkozással	0	0	53 697	53 697	0	666 476	16 098	682 574
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.			3 221	3 221			3 213	3 213
Debreceeni Vízmű Zrt.			4 217	4 217			1 174	1 174
Civis Ház Zrt.				0				0
DKV Debreceeni Közlekedési Zrt.				0				0
Aquaticum Debrecen Kft.			320	320			265	265
Médiacentrum Debrecen Kft.			951	951			374	374
DV Info Kft.			3 330	3 330			5 211	5 211
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			18 446	18 446				0
Debreceeni Ipari Centrum Kft.			478	478				0
Forest Offices Debrecen Kft.				0				0
Debreceeni Vagyongazdálkodó Zrt.			16 001	16 001			5 861	5 861
Cash-pool rendszeren belül			6 733	6 733		666 476		666 476
Konszolidációs körön kívüli kapcsolott vállalkozással	0	7 058	795	7 853	0	0	3 650	3 650
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Civis Lakóparkfejlesztő Kft.		7 058	139	7 197				0
Tócóvölgy Kft.				0				0
Civis Takarító Kft.			656	656			3 507	3 507
DEVIZEP Kft.				0			143	143
Kapcsolott vállalkozással szemben összesen	0	7 058	54 492	61 550	0	666 476	19 748	686 224
Debreceeni Társasházkezelő Kft.				0				0
Pharmapolis 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.				0			358	358
ARBO Invest Zrt.				0				0
DVSC FUTBALL Zrt.				0				0
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	0	0	0	0	358	358

Értékvesztések
2024. év

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszalírás	Záró
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	0
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés					0
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartós részesedés					0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartósan adott kölcsön					0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					0
Készletek	0	0	0	0	0
Anyagok					0
Befejezetlen termelés és félkész termékek					0
Növendék-, hízó- és egyéb állatok					0
Késztermékek					0
Áruk					0
Készletekre adott előlegek					0
Követelések	126 685	10 116	106 166	5 838	24 797
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	126 685	10 116	106 166	5 838	24 797
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	126 685	10 116	106 166	5 838	24 797

Árbevételek
2023-2024. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2023. év	2024. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 191 423	3 111 542	-79 881	-3%
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Vállalatszoporton kívül realizált árbevétel	2 788 940	2 686 771	-102 169	-4%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	237 024	238 911	1 887	1%
Vállalatszoporton belül realizált árbevétel	165 459	185 860	20 401	12%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	154 447	173 972	19 525	13%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	21 318	26 955	5 637	26%
Debreceni Vízmű Zrt.	11 642	11 771	129	1%
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	2 125	2 499	374	18%
Médiacentrum Debrecen Kft.	3 851	5 120	1 269	33%
DV Info Kft.	17 641	16 603	-1 038	-6%
DV Parking Kft.	63 757	68 239	4 482	7%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	450	4 336	3 886	864%
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.	33 663	38 450	4 787	14%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	11 012	11 888	876	8%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	439	439	0	0%
DEVIZEP Kft.	0	0	0	-
Tócsavölgy Kft.	0	0	0	-
Cívis Takarító Kft.	1 459	1 974	515	35%
Debreceni Társasházkezelő Kft.	3 261	3 785	524	16%
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	5 853	5 690	-163	-3%
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)	3 191 423	3 111 542	-79 881	-3%

Egyéb bevételek
2023-2024. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2023. év	2024. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	434 101	443 095	8 994	2%
Visszaírt értékvesztés	5 146	5 838	692	13%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	5 146	5 838	692	13%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	6 261	7 425	1 164	19%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	18 577	16 333	-2 244	-12%
Leírt követelésekre befolyt összegek	8 746	4 931	-3 815	-44%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	86 980	86 980	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	99 028	40 378	-58 650	-59%
Céltartalék felszabadítása	10 753	12 205	1 452	14%
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	10 188	11 038	850	8%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Atvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	71 952	72 208	256	0%
Fejlesztési támogatások bevétele	24 688	36 485	11 797	48%
Ingatlan eszközátvételek	178 762	149 274	-29 488	-16%
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos	8 829	20 759	11 930	135%
Egyéb bevételekből távvállalattal kapcsolatos	8 498	95 464	86 966	1023%
Konszolidációs körön belüli kapcsolatos vállalkozással	8 498	95 464	86 966	1023%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	21	12	-9	-43%
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-
Cívus 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 Vagyongézelő Zrt.	8 477	95 452	86 975	1026%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolatos és társult vállalkozással	0	0	0	-
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Cívus Lakóparkfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZEP Kft.	0	0	0	-
Tócsónövény Kft.	0	0	0	-
Cívus Takarító Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	0	0	-

9a. számú tábla

Támogatások az eredménykimutatásban
2023-2024. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2023. év					2024. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
	Debreceni rendezvényesemok Beruházó Kft. állományából a beolvadása után a Fónix Csomok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értékesítőkkenéssel arányos részének halasztott bevételeként feloldott része			71 952			71 952			71 952			71 952
1	DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg feloldott része	1 625					1 625	1 625					1 625
2	Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása			4 437			4 437			4 437			4 437
3	Debr.Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	4 003	8 471	400			12 874	4 003	8 471	401			12 875
4	Panelprogram támogatás (kiválások beolvadásával)			8			8			8			8
5	Böszörményi út 68. Családok Atmeneti Otthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - EMMI támogatás (előleg) éves értékesítőkkenéssel arányos részének elhatárolása			2 545			2 545			2 414			2 414
6	Böszörményi út 68. Családok Atmeneti Otthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - DMJV Önk támogatás (előleg) éves értékesítőkkenéssel arányos részének elhatárolása	20					20	20					20
7	Thomas Mann u. 45. Nyugdíjsház részleges felújítások és karbantartások elvégzésére megállapodás alapján kapott pénzeszköz feloldott része (DMJV Önkormányzat)	3 179					3 179	15 106				256	15 106
8	Szívvel, lélekkel Debrecenért! Kampany elszámolása						0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
Összesen		8 827	8 471	79 342	0	0	96 640	20 754	8 471	79 212	0	256	108 693

Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2023-2024. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2023. év					2024. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Thomas Mann u. 45. Nyugdíjaskész részleges felújítások és karbantartások elvégzésére megállapodás alapján pénzeszköztátadás (DMJV Önkormányzat)	59 500					59 500						0
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
Összesen		59 500	0	0	0	0	59 500	0	0	0	0	0	0

**Anyagjellegű ráfordítások
2023-2024. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2023. év	2024. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	97 734	73 254	-24 480	-25%
Alapanyagok	0	410	410	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	1 233	120	-1 113	-90%
Üzemananyag felhasználás	3 012	3 076	64	2%
Energiaköltségek	89 422	64 047	-25 375	-28%
Munkaruha, védőruha	529	520	-9	-2%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	2 536	3 762	1 226	48%
Számítástechnikai kellékanyag	283	348	65	23%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	719	970	251	35%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	973 495	1 116 671	143 176	15%
Fuvarköltségek	1 315	4 296	2 981	227%
Utazás, kiküldetés költségei	6 436	7 320	884	14%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	6 436	7 320	884	14%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	0	0	0	-
Karbantartás, javítás költségei	184 386	238 760	54 374	29%
Gépjármű javítás, karbantartás	1 037	332	-705	-68%
Informatikai javítás, karbantartás	56	120	64	114%
Egyéb karbantartás, javítás	183 293	238 308	55 015	30%
Posta költségek	21 998	25 197	3 199	15%
Távközlés költségei	2 705	3 404	699	26%
Vezetékes telefon	217	145	-72	-33%
Mobil telefon	566	732	166	29%
Egyéb távközlési költség	1 922	2 527	605	31%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	375 713	394 186	18 473	5%
Jutalékok	0	0	0	-
Nyomtatás, fénymásolás	8 505	8 733	228	3%
Előfizetés újságokra, szakirodalomra	279	278	-1	0%
Távfűtés	65 503	48 474	-17 029	-26%
Más ki nem emelt anyagjellegű szolgáltatás	3 790	0	-3 790	-100%
Közös kft.	297 411	328 237	30 826	10%
Költőztetés	225	315	90	40%
Távfűtés	0	0	0	-
Egyéb	0	0	0	-
	0	8 148	8 148	-
Bérleti és lízingdíj	11 086	11 282	196	2%
Ingatlanok bérleti díja	0	0	0	-
Járművek bérleti díja	9 746	9 862	116	1%
Egyéb bérleti díjak	1 340	1 420	80	6%
Könyvviteli szolgáltatás díja	859	1 171	312	36%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	2 040	2 180	140	7%
Ügyvédi díjak	23 929	27 390	3 461	14%
Közjegyzői díjak	5 440	5 446	6	0%
Vagyonvédelem	28 176	28 980	804	3%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	83 985	78 547	-5 438	-6%
Minőségvizsgálati díjak	0	0	0	-
Egyéb szakértői díjak	30 951	49 175	18 224	59%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	31 427	40 646	9 219	29%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	15	14	-1	-3%
Oktatás, továbbképzés	1 911	3 424	1 513	79%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	161 123	195 253	34 130	21%
Informatikai szolgáltatás	59 872	62 896	3 024	5%
Üzletviteli tanácsadás	47 160	50 461	3 301	7%
Tagdíjak	1 220	1 436	216	18%
Szemétszállítás	0	0	0	-
Más ki nem emelt nem anyagjellegű szolgáltatás	52 871	80 461	27 590	52%
Bérleti jog ellenérték	0	0	0	-
DV Zrt.	0	0	0	-
Informatika	0	0	0	-
Kamarai díjak, Egyéb	0	0	0	-
	0	0	0	-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	23 274	25 332	2 058	9%
Bankköltségek	10 374	11 581	1 207	12%
Hatósági díjak, illetékek	6 409	4 286	-2 123	-33%
Biztosítási díjak	6 475	9 377	2 902	45%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	16	88	72	451%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	146 388	57 332	-89 056	-61%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	71 458	79 553	8 095	11%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 312 349	1 352 142	39 793	3%

Egyéb ráfordítások
2023-2024. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2023. év	2024. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	81 658	18 600	-63 058	-77%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	3 482	8 484	5 002	144%
<i>Követelések értékvesztése</i>	78 176	10 116	-68 060	-87%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárihiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	4 075	5 246	1 171	29%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	452	825	373	83%
Leírt behajthatatlan követelések	3 978	13 018	9 040	227%
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	12 205	13 603	1 398	11%
Fogvasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	8 628	8 704	76	1%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	119 413	119 456	43	0%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	52 648	64 004	11 356	22%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközátadások	0	0	0	-
TAO támogatás	0	0	0	-
Társadalmi szervezetek támogatása	0	0	0	-
Fejlesztési támogatás ráfordítása	20 861	29 554	8 693	42%
Ingyenes eszközátadások	3 254	3 330	76	2%
VII. Egyéb ráfordítások	307 172	276 340	-30 832	-10%

Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2023-2024. év

Megnevezés	Adatok: e Ft	
	2023. év	2024. év
Adózás előtti eredmény (±)	1 132 413	994 023
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összege		
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összege	10 753	12 205
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	432 793	412 862
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékvesztése		
Fejlesztési tartalék összege után, lefeljebb az adóévi adózás előtti eredmény és lefeljebb 10 Mrd Ft		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	5 256	4 134
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, leviszázott szakképző iskolai tanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Munkásszállás, munkavállalói bérlet lakás létesítésére, fenntartására fordított összeg, lefeljebb az adózás előtti nyereség összege		
Elektromos töltőállomás bekerülési értéke és 3 éves nyeresége közötti különbözet		
Az adózó kapcsolt vállalkozása saját tevékenység körében végzett K+F tevékenységének közvetlen költségére tekintettel megállapított összege		
Követelésre visszaírt értékvesztés, behat. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel	19 205	112 004
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 ASTE 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 szolgáltat. meghatározott összege		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődőnél az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím	3 240	3 392
Adóalapot csökkentő tételek összesen	471 247	544 597
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre	12 205	13 603
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	452 373	432 303
Nem a vállalkozási, bevétel-szerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	22 689	31 322
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az ellenőrzési pótlék nem)		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	78 176	10 116
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		
Nettó finanszírozási költség adótörvényben elismert mértékét meghaladó része		
Termőföldről átminősített ingatlan tartó társasági tulajdonánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese		
Termőföldről átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társ. ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf. veszteség		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTE 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	78 676	74 786
Jogelődőnél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	644 119	562 130
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	1 305 285	1 011 556
Társasági adó (2019. évtől csoportos társasági adó tagvállalatra eső része)	83 339	60 860
Adókedvezmények		
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	83 339	60 860
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Energiaszolgáltatók különadója		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	1 049 074	933 163

Cash-flow kimutatás
2023-2024. év

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2023. év	2024. év
	I. MŰKÖDÉSI CASH-FLOW (1-13. sorok)	427 207	65 591
1a.	+ Adózás előtti eredmény és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	1 132 413	933 163
	<i>Ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>		0
1b.	+ Korrekciók az adózás előtti eredményben	-5 255	-4 134
1	+ Korrigált adózás előtti eredmény (1a.+1b)	1 127 158	929 029
2	+ Elszámolt amortizáció	439 187	422 154
3	+ Elszámolt értékvesztés és visszairás	106 625	31 948
4	+ Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	1 452	1 398
5	+ Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-99 028	-40 378
6	+ Szállítói kötelezettség változása	143 513	-47 872
7	+ Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-266 046	4 305
8	+ Passzív időbeli elhatárolások változása	-271 336	-180 634
9	+ Vevőkövetelés változása	-110 568	74 333
10	+ Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	200 037	27 359
11	+ Aktív időbeli elhatárolások változása	-11 409	-142
12	- Fizetett adó (nyereség után)	-75 758	-113 433
13	- Fizetett osztalék, részesedés	-756 620	-1 042 476
	II. BEFEKTETÉSI CASH-FLOW (14-18. sorok)	-215 369	-916 299
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-346 556	-1 192 498
15	+ Befektetett eszközök eladása	108 749	42 043
16	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	17 183	230 022
17	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	
18	+ Kapott osztalék, részesedés	5 255	4 134
	III. FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW (19-26. sorok)	-148 723	743 063
19	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	0	6 598
20	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
21	+ Hitel és kölcsön felvétele	-19 457	736 465
22	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	59 500	0
23	- Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	0	0
24	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
25	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-188 766	0
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+III. sorok)	63 115	-107 645
27	+ Devizás pénzeszközök átértékelése		32
	V. PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+27. sorok)	63 115	-107 613

Mutatók
2022-2023. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya

		2023			2024		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{10\,656\,467}{12\,022\,659} \times 100\%$	=	88,64%	$\frac{11\,618\,352}{12\,621\,577} \times 100\%$	=	92,05%

A mutató értéke 3,41%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A tárgyévi beszerzések meghaladták az éves amortizáció mértékét, így a tárgyi eszközök nettó értéke 9%-kal nőtt, míg az összes eszköz értéke 5%-kal emelkedett.

Befektetett eszközök aránya

		2023			2024		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{10\,735\,810}{12\,022\,659} \times 100\%$	=	89,30%	$\frac{11\,687\,105}{12\,621\,577} \times 100\%$	=	92,60%

A tárgyi eszköz értékesítés, amortizáció, beruházások változásai miatt a Befektetett eszközök értéke 8,9%-kal, míg a Mérlegfőösszeg 5%-kal növekedett. A két hatás eredménye a mutató 3,3%-pontos növekedése.

Forgó eszközök aránya

		2023			2024		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$		$\frac{1\,265\,192}{12\,022\,659} \times 100\%$	=	10,52%	$\frac{912\,673}{12\,621\,577} \times 100\%$	=	7,23%

A mutató értéke 3,29%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 27,9%-kal csökkent, elsősorban a cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó követelés és a pénzeszközök csökkenése miatt. Az összes eszköz értéke 5%-kal emelkedett.

Saját tőke jegyzett tőke arány

		2023			2024		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$		$\frac{5\,777\,919}{2\,553\,203} \times 100\%$	=	226,30%	$\frac{5\,668\,606}{2\,553\,203} \times 100\%$	=	222,02%

A mutató értéke 4,28%-ponttal csökkent az előző évhez képest, a saját tőke 1,9%-pontos csökkenése miatt. A jegyzett tőke nem változott az előző évhez képest.

Kötelezettségek aránya

		2023			2024		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{931\,612}{5\,777\,919} \times 100\%$	=	16,12%	$\frac{1\,819\,079}{5\,668\,606} \times 100\%$	=	32,09%

A mutató értéke 15,97%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A kötelezettségek összege 95,3%-kal emelkedett elsősorban a cash-pool hosszú lejáratú kötelezettség növekedése miatt. A saját tőke csak 1,9%-kal csökkent az osztalékkal csökkentett adózott eredmény elszámolása és a lekötött tartalék csökkenése miatt.

Kötelezettségek részaránya

		2023			2024		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$		$\frac{931\,612}{12\,022\,659} \times 100\%$	=	7,75%	$\frac{1\,819\,079}{12\,621\,577} \times 100\%$	=	14,41%

A mutató értéke 6,66 %-ponttal emelkedett az előző pontban részletezett okok miatt.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya

		2023			2024		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$		$\frac{564\,779}{5\,777\,919} \times 100\%$	=	9,77%	$\frac{521\,212}{5\,668\,606} \times 100\%$	=	9,19%

Mutatók
2022-2023. év

Adatok: e Ft

A mutató értéke 0,58%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A rövid lejáratú kötelezettségek 7,7%-kal csökkentek, melynek legfőbb oka a a rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szembeni csökkenése.

Tőkeerősség		2023		2024	
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$		$\frac{5\,777\,919}{12\,022\,659} \times 100\% = 48,06\%$		$\frac{5\,668\,606}{12\,621\,577} \times 100\% = 44,91\%$	

A mutató értéke 3,15%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A saját tőke 1,9%-kal csökkent, míg az összes forrás 5%-kal emelkedett.

Mutatók
2022-2023. év

Adatok: e Ft

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

	2023	2024
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	$\frac{1\,132\,413}{3\,655\,028} \times 100\% = 30,98\%$	$\frac{994\,023}{3\,587\,079} \times 100\% = 27,71\%$

A mutató értéke 3,27%-ponttal csökkent az előző évhez képest. Az adózás előtti eredmény 12,2%-ponttal, az összes bevétel 1,9%-ponttal csökkent. Tárgyévben 100 Ft összbevétel 27,71 Ft pozitív adózatlan eredményt termelt, 3,27 Ft-tal kevesebbet előző évhez viszonyítva.

Eszközarányos jövedelmezőség

	2023	2024
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{1\,132\,413}{12\,022\,659} \times 100\% = 9,42\%$	$\frac{994\,023}{12\,621\,577} \times 100\% = 7,88\%$

A mutató értéke 1,54%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2024-ben 100 Ft eszköz 7,88 Ft nyereséget termelt.

Tőkearányos jövedelmezőség

	2023	2024
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{1\,132\,413}{5\,777\,919} \times 100\% = 19,60\%$	$\frac{994\,023}{5\,668\,606} \times 100\% = 17,54\%$

A mutató értéke 2,06%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2024-ben 100 Ft saját tőke 17,54 Ft nyereséget termelt.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

	2023	2024
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$	$\frac{10\,534\,148}{15\,488\,438} \times 100\% = 68,01\%$	$\frac{10\,703\,920}{16\,054\,553} \times 100\% = 66,67\%$

A mutató értéke 1,34%-ponttal csökkent az előző évhez képest a tárgyi eszközök nettó értékének 1,6%-pontos és a tárgyi eszközök bruttó értékének 3,7%-pontos növekedésének együttes hatása miatt.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

	2023	2024
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{1\,265\,192}{564\,779} \times 100\% = 224,02\%$	$\frac{912\,673}{521\,212} \times 100\% = 175,11\%$

A mutató értéke 48,91%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 27,9%-ponttal, míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke 7,7%-ponttal csökkent. A mutató elvárt értéke 1 fölötti.

Likviditási gyorsráta

	2023	2024
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{778\,106}{564\,779} \times 100\% = 137,77\%$	$\frac{450\,832}{521\,212} \times 100\% = 86,50\%$

14. számú tábla

Mutatók
2022-2023. év

Adatok: e Ft

A mutató értéke 51,27%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A készletekkel csökkentett forgóeszközök értéke 42,1%-ponttal, míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke 7,7%-ponttal csökkent. A mutató elvárt értéke 1 fölötti.

Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2024. 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