

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

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025.12.31.

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.

2025. év Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2026. április 8.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

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

Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Civis Ház Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2024.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2025.12.31.
a	b	c	d	e
01.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.)	11 687 105	0	12 517 014
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. ... 9.)	43 492	0	33 485
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	39 435		27 278
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok	3		2 654
06.	4. Szellemi termékek	4 054		3 553
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. ... 17.)	11 618 352	0	12 455 893
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10 487 531		11 314 597
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	40 078		29 659
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	176 311		146 359
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	914 432		965 278
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. ... 28.)	25 261	0	27 636
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200		16 513
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	7 058		7 058
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	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	2 403		2 965
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29.	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0		0
30.	B. FORGÓESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53.)	912 673	0	983 929
31.	I. KÉSZLETEK (31. ... 36.)	461 840	0	438 773
32.	1. Anyagok	496		269
33.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
34.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
35.	4. Késztermékek	2 757		2 758
36.	5. Áruk	458 587		435 746
37.	6. Készletekre adott előlegek			
38.	II. KÖVETELÉSEK (38. ... 45.)	433 125	0	482 668
39.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	287 321		349 045
40.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	50 141		61 467
41.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
43.	5. Váltókövetelések			
44.	6. Egyéb követelések	95 663		72 156
45.	7. Követelések értékelési különbözete			
46.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
47.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47. ... 52.)	0	0	0
48.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
49.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
50.	3. Egyéb részesedés			
51.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
52.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
53.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
54.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.+55.)	17 708	0	62 488
55.	1. Pénztár, csekkok	523		893
56.	2. Bankbetétek	17 185		61 595
57.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57. ... 59.)	21 799	0	32 005
58.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	16 405		22 948
59.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5 394		9 057
60.	3. Halasztott ráfordítások			
61.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56.)	12 621 577	0	13 532 948

Debrecen, 2026. április 8.

CIVIS HÁZ ZRT.

4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.

Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114

.. (30.) ..

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cíviss Ház Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

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

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2024.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2025.12.31.
a	b	c	d	e
62.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	5 668 606	0	5 504 916
63.	I. JEGYZETT TŐKE	2 553 203		2 553 203
64.	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>			
65.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
66.	III. TŐKETARTALÉK	1 880 648		1 880 647
67.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	9 754		9 346
68.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	291 838		282 493
69.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
70.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
71.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
72.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	933 163		779 227
73.	E. CÉLTARTALÉKOK (73. ... 75.)	13 603	0	12 780
74.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	13 603		12 780
75.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
76.	3. Egyéb céltartalék			
77.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92.)	1 819 079	0	2 873 714
78.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78. ... 81.)	0	0	0
79.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
80.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással			
81.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
82.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
83.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83. ... 91.)	1 297 867	0	1 938 135
84.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
85.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
86.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
87.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
88.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
89.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	666 476		948 670
90.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
91.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
92.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	631 391		989 465
93.	10. Halasztott adókötelezettség			
94.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	521 212	0	935 579
95.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
96.	<i>Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
97.	2. Rövid lejáratú hitelek			136 871
98.	3. Vevőktől kapott előlegek	2 433		2 093
99.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	227 493		498 727
100.	5. Váltótartozások			
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	19 748		19 744
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással			
103.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással	358		381
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	271 180		277 763
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	5 120 289	0	5 141 538
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	77 308		53 800
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	37 689		14 212
110.	3. Halasztott bevételek	5 005 292		5 073 526
111.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	12 621 577	0	13 532 948

Debrecen, 2026. április 8.

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


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025.12.31.

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

Cégjegyzék száma

Cíviss Ház Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

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

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2024.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2025.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 111 542		3 287 756
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	3 111 542	0	3 287 756
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	7 272		10 399
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	7 272	0	10 399
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	443 095		315 813
	Ebből: visszairt értékesítés	5 838		5 289
05.	Anyagköltség	73 254		63 348
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 116 671		1 199 529
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	25 332		28 288
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	57 332		55 832
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	79 553		67 842
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	1 352 142	0	1 414 839
10.	Béreköltség	416 249		491 476
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	42 301		45 942
12.	Bérfjárulékok	57 623		65 058
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	516 173	0	602 476
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	422 154		371 110
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	276 340		364 114
	Ebből: értékvesztés	18 600		18 983
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	995 100	0	861 429
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	4 134		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	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	16 544		1 998
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	15 374		1 040
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 492		2 744
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	25 170	0	4 742
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	26 039		26 354
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	24 902		14 377
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	208		4 013
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	26 247	0	30 367
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-1 077	0	-25 625
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	994 023	0	835 804
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	60 860		56 577
X/1	HALASZTOTT ADÓKÜLÖNBÖZET	0		0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	933 163	0	779 227

Debrecen, 2026. április 8.

CÍVISS HÁZ ZRT.
4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
Tel: (52) 503-111, Fax: 503-114
(50.)



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Cívis Ház
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2025. év

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Tartalomjegyzék

1.1.	A vállalkozás bemutatása	3
1.1.1.	Céggogi 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.....	9
1.3.1.	A befektetett eszközök	12
1.3.2.	Forgóeszközök értékelése	16
1.3.3.	Aktív időbeli elhatárolások	17
1.3.4.	Értékvesztés elszámolása	18
1.3.5.	Saját tőke	22
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	28
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	34
2.7	Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései	35
2.8	Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	35
2.9	Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások.....	35
3.	Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	36
3.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	36
3.1.1	Eszközök ..	36
3.1.2	Források	46
3.1.3	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	51
3.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	52
3.2.1	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	52
3.2.2	Pénzügyi műveletek eredménye.....	55
3.2.3	A nettó módon elszámolt tételek bemutatása.....	56
3.2.4	Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások.....	56
3.2.5	Támogatások	56
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	57
3.2.9	Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek	57
4	Cash-Flow kimutatás	58
5	Mutatók.....	59
6	A Cívis Ház Zrt. vagyongazdálkodási tevékenysége.....	59

1. Általános kiegészítések

1.1. A vállalkozás bemutatása

1.1.1. Cégjogi adatok

A társaság cégneve:	Civis 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:

- 6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)
- 6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6812'25 Ingatlanfejlesztés
- 6831'25 Ingatlanügyletek közvetítése
- 6832'25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
- 4100'25 Lakó- és nem lakó épület építése
- 4311'25 Bontás
- 4312'25 Építési terület előkészítése
- 5520'25 Üdülési célú és egyéb rövid távú szálláshely-szolgáltatás
- 5630'25 Italszolgáltatás
- 5811'25 Könyvkiadás
- 5813'25 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
- 6920'25 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7111'25 Építésmérnöki tevékenység
- 7112'25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7120'25 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 7320'25 Piac-, közvélemény kutatás
- 8110'25 Építményüzemeltetés
- 8121'25 Általános épületkarbantartás
- 8122'25 Egyéb épület-, ipari takarítás
- 8123'25 Egyéb takarítás
- 8210'25 Adminisztratív, üzletmenetet támogató szolgáltatás
- 8291'25 Követelésbehajtás
- 8299'25 M.n.s egyéb üzletmenetet támogató szolgáltatás
- 8659'25 M.n.s. oktatást kiegészítő tevékenység
- 9311'25 Sportlétesítmény működtetése

A társaság képviselője:

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

A Felügyelő Bizottság összetétele:

Elnök: Komolay Szabolcs (megbízatás időtartama: 2025. január 01.- 2029. december 31.)

Tagok: Vadon Balázs (megbízatás időtartama: 2025. január 01.- 2029. december 31.)
Katona Erzsébet (megbízatás időtartama: 2025. január 01.- 2029. december 31.)
Korbeák György (megbízatás időtartama: 2025. január 01.- 2029. december 31.)
Illés-Rác Mariann (megbízatás időtartama: 2025. január 01.- 2029. december 31.)
Madarasi István (megbízatás időtartama: 2025. január 01.- 2029. december 31.)
Komolay Szabolcs (megbízatás időtartama: 2025. január 01.- 2029. december 31.)

Az alapító Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága 338/2024. (12.13.), 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 Cíviss 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 Cíviss 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 Cíviss Ház Rt. valamint a Debreceni Épületkezelő és Szolgáltató Rt. (DÉSZOL Rt.) DMJV Közgyűlésének döntése alapján egyesült. Az egyesülés során a beolvadó társaság a DÉSZOL Rt., az átvevő társaság a Cíviss 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 Cíviss Ház Rt-be.

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

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

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

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

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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt., mint a kiválással érintett cégek, valamint a Cíviss 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 Cíviss 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. 2025.07.28. napján a Cívis Ház Zrt 15,6 %-os részesedését vásárolt a Debreceni Társasházkezelő Kft-ben, így tulajdonrésze 65,5%-ra módosult.

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

- 2023. évi C. törvény a magyar építészetről
- 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról
- 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről
- 2005. évi XVIII. törvény a távhőszolgáltatásról
- 2011. évi CXCVI. törvény nemzeti vagyonról
- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
- 2013. évi V. törvény a Polgári törvénykönyvről
- 2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről
- 2015. évi CCXI. törvény a kéményseprő-ipari tevékenységről
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 2021. évi XCIX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő szabályokról
- 2022. évi V. törvény a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő szabályozási kérdésekről

Kormányrendeletek

- 157/2005. (VIII. 15.) Korm. rendelet a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény végrehajtásáról
- 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról
- 146/2014. (V.5.) A felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló Korm. rendelet – felvonó berendezések kötelező éves felülvizsgálatáról
- 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről:
- 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról
- 1/2020. (I. 13.) Korm. rendelet a gáz csatlakozóvezetékek, a felhasználói berendezések és a telephelyi vezetékek műszaki-biztonsági hatósági felügyeletéről
- 195/2022. (V. 27.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő egyes szabályozási kérdésekről
- 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

- 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről
 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények
 alapszabályzatáról (TÉKA)
 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól
 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építészeti és településrendezési tervtanácsokról
 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi
 tanúsítványról és a zöld védjegyről

Önkormányzati rendeletek

- 6/2001. (III.6.) Kr. rendelet az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének
 megállapításáról
 7/2001. (III.6.) Kr. rendelet az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a
 lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról
 13/2001. (IV.27.) Kr. rendelet az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásáról
 10/2004. (IV. 5.) Kr. rendelet a gépjármű-várakozóhelyek biztosításáról
 3/2007. (II.1.) Kr. rendelet az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről
 24/2013.(V.30.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat vagyonáról
 39/2018. (X.25.) Kr. rendelet a közterület használatáról
 47/2020. (XII.28.) Kr. rendelet Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról
 19/2023. (VI.22.) Kr. rendelet Debrecen településképi védelméről
 3/2025. (II.27.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2025. 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 jelenti, 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 2024–2025-ös időszakban a magyar gazdaság fokozatos stabilizációt mutatott. Az infláció a 2023-as magas szintről mérséklődött, a reálbérek növekedni kezdtek, miközben a kamatkörnyezet továbbra is magas maradt, ami a beruházási és finanszírozási döntésekre is hatással volt.

Debrecen lakóingatlan-piacán a keresletet a város gazdasági fejlődése, a jelentős ipari beruházások, valamint az egyetemi jelenlét támogatja. A korlátozott új lakás kínálat és a magas építési költségek miatt a lakások tovább emelkedtek. 2025-ben az átlagos lakóingatlan- négyzetméterár 900 E – 1,1 M Ft/m², az átlagos bérleti díj (50–60 m²) 180–250 E Ft/hó között

alakult. A bérleti díjak növekedését az egyetemi hallgatók és a városba érkező munkaerő kereslete tartja fenn.

A kereskedelmi és irodaingatlan-piac fokozatos stabilizációt mutatott. Az energiaárak mérséklődése kedvezőbb üzemeltetési környezetet biztosított, míg a bérlők egyre inkább a korszerű, energiahatékony, alacsony üzemeltetési költségű irodaterületeket keresik. A hibrid munkavégzés hatására egyes vállalatok optimalizálták irodaterület-igényüket, de a kereslet összességében stabil maradt.

Az ingatlanbefektetési piacon a 2023-as visszaesést követően 2024–2025-ben mérsékelt élénkülés volt tapasztalható. A befektetési hozamok 2025-ben: lakóingatlan 4–5%, iroda és kereskedelmi ingatlan 5–6%, ami Debrecen stabil és kiszámítható piaci helyzetét tükrözi.

A piaci kilátásokat a finanszírozási feltételek, a kamatkörnyezet és az építőipari költségek alakulása befolyásolhatja. Debrecen gazdasági és demográfiai adottságai, valamint a folyamatban lévő ipari beruházások hosszabb távon stabil keresleti alapot biztosítanak a helyi ingatlanpiac számára.

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:

- Gazdasági környezet és vásárlóerő: A kedvezőtlen makrogazdasági környezet, az inflációs nyomás és az energiaköltségek magas szintje továbbra is jelentősen befolyásolja a vásárlóerőt. Az elmúlt években számos belvárosi étterem zárt be, és a hazai vendéglátóhelyek működési költségei továbbra is magasak. A Társaságra az üzletek üzemeltetésének és üresen állásának költségei hárulnak, ami különösen a frekvenciát helyeken található ingatlanok esetében jelentős, valamint az üres üzletek látványa kedvezőtlen városképi üzenetet hordoz.
- Devizakockázatok: A devizában meghatározott ügyletek, így az ingatlan-adásvételi szerződések és devizában meghatározott bérleti díjak esetén jelentős árfolyamkockázat merülhet fel, amely a forint tartós gyengülése esetén tovább növekedhet.
- Beszállítói és építőipari költségek: Az építőipari és egyéb szállítói költségek az elmúlt évekhez hasonlóan emelkedést mutathatnak, részben az alapanyagárak növekedése, részben pedig a logisztikai és működési kockázatok miatt.

1.2. A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek összetétele

A társaság határozatlan időre alakult, a cégbejegyzés napjával: 1993. szeptember 27-ével kezdődően. A társaságot a Hajdú-Bihar megyei Bíróság, mint Cégbíróság Cg. 09-10-000202 szám alatt jegyezte be.

A társaság alaptőkéje: 2 553 203 E Ft, amely 30 549 E Ft készpénzből és 2 522 654 E Ft nem pénzbeli betétből áll.

A társaság alaptőkéje névre szóló törzsrészből áll. A névre szóló részvények bemutatóra szóló részvényekké nem alakíthatók át.

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

1.3. A számviteli politika fő vonásai

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

<i>Beszámoló formája:</i>	éves beszámoló
<i>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 eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege. A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat (a beszerzéskor fizetett fogyasztási adót, jövedéki adót), a vámterheket foglalja magában.

A bekerülési (beszerzési) érték részét képezi:

- az eszköz beszerzéséhez, előállításához közvetlenül kapcsolódóan igénybe vett hitel, kölcsön:
 - felvétele előtt fizetett – a hitel, a kölcsön feltételként előírt – bankgarancia díja,
 - szerződésben meghatározott, a hitel igénybevétele miatt fizetett kezelési díj, folyósítási - jutalék, a hitel igénybevételeig felszámított rendelkezésre tartási jutalék,
 - szerződés közjegyzői hitelesítésének díja,
 - felvétele után az eszköz üzembe helyezéséig, raktárba történő beszállításig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) kamat. Azon tagvállalatok, amelyek beruházásaikhoz a vállalatcsoportban működő Cash-pool rendszerből szereznek forrást, vagyis a beruházási ráfordításaiknak kifizetése és a beruházások aktiválása között időszakban részben vagy végig negatív Cash-pool egyenlegben állnak és a beruházásukhoz más külső forrást nem kaptak, azoknak a Cash-pool kötelezettségük után fizetendő kamatot fel kell osztaniuk a beruházásokra és a nem beruházásokra eső részre. Felosztási elv, hogy előbb a beruházások összegét kell a Cash-poolból finanszírozni, csak a beruházási ráfordításokat meghaladó negatív Cash-pool egyenleg kamata eshet a nem beruházásokra. A felosztásnak napra lebontottnak kell lennie, a Cash-pool kölcsönösszegeket belső- és pénzügyi, valamint Ft és devizanemenként kell rögzíteni a kapcsolódó kamatlábakkal együtt. Az egyes beruházási ráfordításokra eső kamat összegét a kamatok napi átlagával kell meghatározni.

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

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

- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) – biztosítási díj;
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett- devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyam különbözete (függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség, vagy veszteség);
- a beruházás tervezés, a beruházás előkészítés, a beruházás lebonyolítás, az új technológia elsajátítás (a betanítás) díjai, közvetlen költségei;
- földgáz, villamos energia, ivóvíz beszerzése esetén a földgáz egyetemes szolgáltató, a földgázkereskedő, a villamosenergia-kereskedő, 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 eszközeit nem alkalmazta a tárgyévben.

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

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

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

az 500 E Ft-ot nem haladja meg

vagy

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

Az értékcsökkenés elszámolása bruttó értékre vetítve, lineáris, napi elszámolási módon az eszköz várható használati idejére történik az aktiválás napjától a használatból történő kivonás napjáig. A leírást az aktiválás napjával, vagy az aktiválást napját követő nappal kezdődően a teljes 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, halmazott értékcsökkenés figyelembevételével nettó értékben szerepelnek.

Az immateriális javak értékelése, használati idejük:

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

A tárgyi eszközök értékelése, használati idejük:

- 100.000 Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: használatbavételkor egy összegben
- 100.000-200.000 Ft közötti egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöknél: 2 év

Éves leírási kulcsok a várható használati időnek megfelelően:

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

- **Épületek:**

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

Minden bérbe adott épület a szerkezet élettartamának megfelelő általános kulccsal.

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

- **Építmények:**

Ipari építmény:	2%
Elektromos és távközlési vezetékek:	8%
Adatátviteli hálózatok, jelzőkábelek:	4%
Kőolaj- és 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 eszközknél 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 eszközknél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe

vételével meghatározott nettó értékére az egyéb bevételekkel szemben vissza kell értékelni (visszaírás).

Ha az üzleti év mérleg-fordulónapján az egyedi eszköz piaci értéke jelentősen meghaladja a könyvszerinti értékét, immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembevételével meghatározott nettó értékét, akkor a különbség összegével csökkenteni kell az elszámolt terven felüli értékcsökkenés összegét és az egyéb bevételekkel szemben növelni kell az adott eszköz könyvszerinti értékét. A különbséggel a könyvszerinti értéket az adott eszköz nyilvántartásba vételekor számításba vett értékéig, immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembevételével meghatározott nettó értékig – kell növelni (visszaírás összege). A visszaírás összege nem lehet több, mint a korábban terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg.

1.3.2. Forgóeszközök értékelése

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

Ha a számla vagy más bizonylat a raktárba történő beszállításig nem érkezik meg, akkor a rendelkezésre álló adatok alapján kell állományba venni. Később, amikor a számla megérkezik, a különbséget minősíteni kell. Ha jelentős, az a beszerzési árat módosítja; ha nem, akkor egyéb bevételként vagy ráfordításként számolandó el. Jelentős a különbség, 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 összeg.

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 (vétélára) közötti különbség adott üzleti évre, időarányosan járó összegét mindaddig, amíg ezen értékpapírokat nem értékesítik, nem váltják be, a könyvekből nem vezetik ki.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.4. Értékvesztés elszámolása

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

Amennyiben a leírások miatt az eszközök könyvszerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni, – a megbízható és valós összkép érdekében

– az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, az egyéb bevételekkel szemben vissza kell értékelni (visszaírás).

a.) A tulajdoni részesedést jelentő befektetéseknél – függetlenül attól, hogy a forgóeszközök, illetve a befektetett pénzügyi eszközök között szerepelnek – értékvesztést kell elszámolni, a befektetés könyvszerinti értéke és piaci értéke közötti – veszteségjellegű - különbség összegében, ha az a különbség tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. A „tartósság” akkor teljesül, ha a könyvszerinti és a piaci érték a mérlegkészítést megelőző 2 éven át folyamatosan és jelentős összegben eltér egymástól. Az eltérés akkor jelentős összegű, ha az meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át.

A „tartósság” előbbi bekezdés szerinti teljesülése (2 év) alól kivételt jelent, ha a részesedés piaci értéke egyszeri, visszafordíthatatlan esemény hatására csökken jelentősen. Ilyen esemény például jogszabályi kötelezettség miatt előálló veszteség, tőkevesztés, vagy valamilyen, a társaság üzletmenete szempontjából lényeges szerződés megszűnése.

A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- a társaság tartós piaci megítélését, annak tendenciáját;
- a befektetés felhalmozott osztalékkal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, annak alakulását, tendenciáit;
- a megszűnő társaságból várhatóan megtérülő összeget;
- a társaság saját tőke/jegyzett tőke, illetve a befektetés könyvszerinti értéke/névértéke mutatók viszonyát (utóbbi nem felső korlátja a megállapított értékvesztés összegének).

Az értékvesztés számításának módja a tőzsdén nem jegyzett és nem forgalmazott részesedések esetében:

$$\begin{array}{c} \text{könyvszerinti érték – piaci érték} \\ \text{azaz} \\ \text{bekerülési érték – (névérték*saját tőke/jegyzett tőke)} \end{array}$$

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

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

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

A külföldi pénzügyi értékre szóló, tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél, az értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszaírását devizában (bejegyző cégbíróság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási devizaárfolyamon kell azt 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 visszairással csökkenteni, a könyvszerinti értéket növelni kell az eredeti beszerzési értékig, de maximum a névértékig.

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

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

Az előbbiekről 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 kétségessé vált, ha feleslegessé vált. A készletek értékének csökkentését ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak (az értékesíthetőségnek) megfelelő mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább haszonanyag áron, illetve hulladékértéken) szerepeljen a mérlegben.

Ha a piaci érték jelentősen és tartósan magasabb a könyvszerinti értéknél, akkor maximum a bekerülési értékig az értékvesztést visszairással csökkenteni kell. A piaci érték akkor magasabb

tartósan a könyvszerinti értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyvszerinti érték 20%-át és legalább 500 E Ft-ot.

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

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

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

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

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

Azon lejárt hátralék, amelynek egy adósra / már nem áll jogviszonyban társaságunkkal/ jutó összege nem haladja meg a 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 különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kell. A visszairással a követelés könyvszerinti értéke nem haladhatja meg a nyilvántartásba vételi értéket.

1.3.5. Saját tőke

A mérlegben saját és idegen források könyvszerinti értéken szerepelnek.

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

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

1.3.6. Céltartalék képzés

Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell kötelezően képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre (ide értve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos jövőbeni kötelezettséget, a korengedményes nyugdíjat, illetve a helyébe lépő korhatár előtti ellátást, a végkielégítés miatti fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettséget), valamint a megkötött szerződésből vagy annak elszámolási egységéből várható veszteséget amelyek – a mérlegfordulónapon rendelkezésre álló információk szerint – várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Az adózás előtti eredmény terhére – a valós eredmény megállapítása érdekében a szükséges mértékben – céltartalék képezhető az olyan várható, jelentős és időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre (különösen a fenntartási, az átszervezési költségekre, a környezetvédelemmel kapcsolatos költségekre), amelyek – a mérleg-fordulónapjáig rendelkezésre álló információk szerint – feltételezhetően vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy felmerülésük időpontja még bizonytalan és nem sorolhatók a passzív időbeli elhatárolások közé. E céltartalék a szokásos üzleti tevékenység rendszeresen és folyamatosan felmerülő költségeire nem képezhető. A társaság egyedi elbírálás alapján képezhet ilyen jogcímen céltartalékot.

A vállalkozás az adózás előtti eredménye terhére, saját elhatározásából azokra a jövőbeni bizonyos, de összegükben még nem ismert jövőbeni költségekre (pl. átszervezési költségekre, elmaradt fenntartási és karbantartási költségekre, nyugdíjazások miatti dolgozói kifizetésekre) képezhet céltartalékot, amelyek bekövetkezése, **felmerülése a következő évben várható**. A szokásos üzleti tevékenység rendszeresen és folyamatosan felmerülő költségeire céltartalék nem képezhető.

Mivel a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szóló – beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz, továbbá a forgóeszközökhöz kapcsolódó – hiteltartozások, továbbá devizakötvény kibocsátásából származó- beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó- tartozások nem realizált árfolyamvesztésének halasztott ráfordításként történő kimutatásával nem élünk, így ezzel kapcsolatban céltartalékot sem kell képezni.

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

1.3.7. Kötelezettségek értékelése

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

1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

E mérleg soron kell elkülönítetten kimutatni:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevétele, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettségként ki nem mutatott prémiumot, teljesítménybért, jutalmat, azok járulékát,
- a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, vagy elszámolt, egyéb bevételként könyvelt támogatás összegéből az üzleti évben költséggel, ráfordítással nem ellentételezett összeget (az elhatárolást a költségek, ráfordítások tényleges felmerülésekor, illetve a támogatási szerződésben, megállapodásban foglaltak teljesülésekor kell megszüntetni),
- a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaival szemben a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték felett vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és névértéke közötti – veszteségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. (az így elhatárolt összeget ezen értékpapírok értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetésük esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapírok könyvszerinti értéke a névérték összege alá csökken),

- a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen elszámolt nettó árbevételnek azt a részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egysége - általános forgalmi adót nem tartalmazó - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összegét
- A passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként kell kimutatni az egyéb bevételként, vagy a pénzügyi műveletek bevételeként elszámolt:
 - fejlesztési célra – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, pénzügyileg rendezett támogatás véglegesen átvett pénzeszköz összegét,
 - elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettség összegét, amennyiben az a kötelezettség terhére beszerzett eszközökhöz kapcsolódik (legfeljebb a kapcsolódó eszközök nyilvántartás szerinti értékében),
 - térítés nélkül (visszaadási kötelezettség nélkül) átvett eszközök, továbbá az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközök piaci - illetve jogszabály eltérő rendelkezése esetén a jogszabály szerinti - értékét,
 - a vállalkozó valamely befektetett eszköze tartós használati, üzemeltetési, kezelési jogának 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 pénzeszközönként, a térítés nélkül átvett eszközönként kimutatott halasztott bevételt a fejlesztés során megvalósított eszköz, az elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettséghez kapcsolódó eszköz, illetve a térítés nélkül átvett eszköz (ideértve az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközöket is) bekerülési értékének, illetve bekerülési értéke arányos részének költségkénti, illetve ráfordításkénti elszámolásakor kell megszüntetni. Meg kell szüntetni a fejlesztési támogatás miatt kimutatott halasztott bevételt a visszafizetendő támogatás ráfordításkénti elszámolásakor is.

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

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

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

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

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

nettó értékhez kell viszonyítani a támogatás összegét, amelynek eredményeként az 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 pénzügyintézet 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 pénzügyintézet között létrejött megállapodás szabályozza. A Cash-pool rendszerben igénybevett hitel rulirozó technikájú, de hosszú lejáratú is igénybe vehető. 2007. augusztus 10-én a vállalatcsoport a beruházási hiteleinek többségét megszüntette, a visszafizetés már ebből a Cash-pool rendszerből történt. A Cash-pool rendszerből egyszerre finanszírozható:

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

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

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

A Cash-pool követelések és kötelezettségek megbontása:

I. Negyedévi zárás

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

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

II. Év végi zárás

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

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

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

Cash-pool kötelezettsége. (Ha nincs Banki kötelezettség csökkenés, akkor a teljes kötelezettség 1 éven túli.)

6. Amennyiben a Cash-pool tagok összesített Cash-pool egyenlege a tárgy év végén pozitív (a vállalatcsoport betéti pozícióban van a Bankkal szemben), akkor az egyes Cash-pool tagok ezt a Pénzeszközök között, Bankszámla egyenlegként mutatják ki.)

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

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

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

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

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

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

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

1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek

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

A mérleg-fordulónapi értékelés

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

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

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

A beszerzési költség részét képező árfolyamkülönbözet

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

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

1.3.11. Ellenőrzésre vonatkozó előírások

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

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

lezárt üzleti évet, éveket érintő gazdasági események könyvviteli elszámolásban rögzítendő jellemzőinek utólagos módosítása is.

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

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

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

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

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

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

1.3.12. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések

A társasági adóval kapcsolatos általános előírások

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

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

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

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

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

Csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos előírások

a.) Csoportos társasági adóalany létrejötte

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

Cívis Lakóparkfejlesztő Kft
Tócsóvölgy Fejlesztő Kft

c.) A csoportos adóalanyisághoz kapcsolódó nyilvántartási rendszer

A csoportképvisező nyilvántartási kötelezettsége:

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. mint csoportképvisező, 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 csoportképvisező által kiadott Zárlati utasításban foglalt határidőre a csoportképvisező rendelkezésére bocsájítja.

A nyilvántartási rendszer leírása:

Valamennyi társaság (csoporttag és csoportképvisező) 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 csoportképvisezőnek a Zárlati utasításban foglalt határidőre.

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

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

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

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

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

A csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos minden más kérdéskörre a Számviteli politika 1.7. pontja szerinti rendelkezések az irányadóak.

1.3.13. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása

A leányvállalatok átalakulásai során a tulajdonos anyavállalat:

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

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

2. Tájékoztató rész

2.1 A társaság anyavállalata

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

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

2.2 A társaság leányvállalatai

Név Székhely	Saját tőke adatok /E Ft/						Tulajdoni arány	Részvétel könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Cíviss Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2025.12.31						100,00%	10 500
	10 500	0	1 921	0	107	12 528		
Cíviss Lakóparkfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2025.12.31						90,00%	2 700
	3 000	0	2 514	0	-542	4 972		
Debreceni Társasházkezelő Kft. 4031 Debrecen Kishegyesi út 38.	2025.12.31						65,50%	3 313
	3 010	0	766	0	9 842	13 618		
Név Székhely	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötele- zettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Foglalkoztatotti létszám
Cíviss Takarító Kft. 4025 Debrecen Petőfi tér 10.	2025. évi adatok (E Ft)							
	2 077	14 123	16 392	3 855	42 816	42 817	107	4
Cíviss Lakóparkfejlesztő Kft. 4024 Debrecen Iparkamara u. 2.	2025. évi adatok (E Ft)							
	9 406	7 690	17 096	7 292	646	1 009	-542	0
Debreceni Társasházkezelő Kft. 4031 Debrecen Kishegyesi út 38.	2025. évi adatok (E Ft)							
	751	17 726	18 695	3 734	86 158	86 158	9 842	9

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

2.3 A társaság közös vezetőségű vállalatai

Társaságunknak nincs közös vezetőségű vállalata.

2.4 A társaság társult vállalkozásai

Társaságunknak nincs társult vállalkozása.

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 2025. évben a konszolidációba:

Cégnév	Székhely
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Debreceni Vízmű Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Cívis Ház Zrt.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Aquaticum Debrecen Kft.	4032 Debrecen, Nagyerdei park 1.
Médiacentrum Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
DV Info Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	4034 Debrecen, Ruyter u.1.
DV Parking Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
Debreceni Ipari Centrum Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 2.
Forest Offices Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Piac utca 77. II. 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.v.a.	4032 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
Tócóvölgy Kft	4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.
Debreceni Társasházkezelő Kft.	4031 Debrecen, Kishegyesi út 38.

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

2.7 Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2024-2025. 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 munkavállalókhöz köthető Személyi jellegű egyéb kifizetések állomány-csoportonkénti megbontását.

A 13 510 E Ft összegű **cafeteria kifizetésekből** (1. számú táblázat 27. sora):

- SZÉP kártya	13 510 E Ft
---------------	-------------

A 20 511 E Ft összegű **egyéb személyi jellegű kifizetésekből** (1. számú táblázat 33. sora):

- Saját üdülőhasználat	10 399 E Ft
- Egyéb személyi ráfordítások	10 112 E Ft

Társaságunk átlagos statisztikai létszáma 42,6 fő, 4 fő a növekedés előző évhez viszonyítva. 2025. év végén társaságunk állományi létszáma 43 fő.

2025. évben 75 227 E Ft (18%) növekedés volt tapasztalható a Bérköltségben, fő oka: 4 fő állományi létszám növekedése és a januártól történő béremelés miatti többlet.

A Személyi jellegű kifizetések 3 641 E Ft-tal (9%-kal) növekedtek alapvetően a saját üdülőhasználat, illetve a saját gépkocsi használat megemelkedett költségei miatt.

A Bérjárulékok soron 7 434 E Ft (13%) 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 2024-2025. évi javadalmazását, juttatásaikat.

A vezető tisztségviselő bérköltsége előző évhez viszonyítva 2 603 E Ft-tal nőtt a tulajdonos által engedélyezett béremelés hatása miatt.

A személyi jellegű egyéb kifizetések minimálisan, 15 E Ft-tal növekedtek az előző évhez viszonyítva.

A felügyelő bizottsági tagok díjazása 2024. évhez viszonyítva nőtt 3 540 E Ft-tal, mivel 2025. január 1-től az addigi öt fő helyett hat felügyelőbizottsági tagja van társaságunknak magasabb díjazással, valamint előző évben az egyik tag halála miatt négy főre csökkent a tagok létszáma.

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 2024-2025. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

2025. évben és 2024. évben is az Éves beszámoló éves könyvvizsgálati díján felül nem jelentkezett egyéb könyvvizsgálói kiadás. A könyvvizsgálói díjazás 2024. évhez képest 100 E Ft-tal, inflációkövető díjmelés miatt emelkedett 2024. évhez képest.

3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések /A társaság vagyoni helyzete/

3.1.1 Eszközök: 13 532 948 E Ft

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

A. Befektetett eszközök: 12 517 014 E Ft

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2025. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

A/I. Immateriális javak: 33 485 E Ft

2025. évben 3 835 E Ft összegű szellemi termék növekedés történt új lakásértékesítési szoftver, illetve a Dósa nádor tér 8. szám ingatlan tervéhez kapcsolódó felhasználási jog beszerzése miatt. Az Immateriális javak évi terv szerinti értékcsökkenési leírása 13 842 E Ft volt. Tárgyévi selejtezésre 436 E Ft bruttó; 0 E Ft nettó értékben került sor. Ezek együttes hatásaként előző évhez viszonyítva 10 007 E Ft-tal csökkent az immateriális javak nettó értéke.

A/II. Tárgyi eszközök: 12 455 893 E Ft

A Tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 837 541 E Ft-tal nőtt 2024. évhez viszonyítva. A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2025. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.
A 3. tábla 2. és 4. soraiban lévő tárgyi eszközök tárgyévi 760 140 E Ft-os beszerzéséből, növekedéséből a jelentősebb tételek részletezése:

Megnevezés	adatok E Ft-ban	
		Összeg
Piac utca 26. szám társasházi felújítás		132 263
Piac utca 65. szám I. emeleti lakások felújítása		122 396
Erzsébet utca 9. szám ingatlancsere		88 620
Derék utca 22. szám 16 db 7.emeleti lakás felújítása		61 631
Piac utca 45-47. szám alatt létesítendő irodaház tervezése		58 942
Dósa Nádor tér 8. szám épület befejezetlen beruházása		48 049
Simonffy utca 1/A. szám üzletben lévő galéria megvásárlása		43 592
Simonffy utca 2. szám üzletek nyílászáró cseréje		42 637
Thomas Mann utca 45. szám alatti Nyugdíjasház tetőfelújítás		34 093
Kossuth utca 15. szám pince földem megerősítése		12 628

Kisértékű eszközbeszerzések	11 250
Üzlethelyiségekhez kapcsolódó egyéb felújítások, korszerűsítések	15 887
Vásáry utca 4. szám felújítása DMJV Mikrofilmtár részére	9 579
Piac utca 74. szám portálcseré	7 325
Erzsébet utca 7-9. szám ideiglenes parkoló építése	6 697
Petőfi tér 18. üzletsor portálcseré II. ütem	6 692
Piac utca 28/C. szám irodaház felújítása	6 657
Gambrinus átjáró és köz befejezetlen felújítása	6 075
Petőfi tér 10. szám bérlői felújítás bérleti díjba történő elszámolással	5 500
Üdülő terasz felújítása	4 769
Piac utca 77. szám részleges homlokzatfelújítás portálcserével	4 575
Idegen tulajdonú nem lakáson végzett befejezetlen beruházások	4 531
Piac utca 34-36. szám tűzjelző rendszer kiépítés	3 703
Piac utca 65. szám berendezési tárgyak befejezetlen beruházása	3 290
Batthyány utca 2. szám fsz.1. portálcseré	2 960
Kálvin tér 11. szám befejezetlen felújításai	2 382
Piac utca 32. szám hanggátló fal építése	2 359
Piac utca 41. szám 1-2. lépcsőház Épületvillamossági rekonstrukció	2 123
Simonffy utca 1/A. nyílászáró csere	2 038
Simonffy utca 2./A. fsz.4. fűtéskorszerűsítés	1 882
Piac utca 58. szám gázellátás kiépítése	1 711
Széchenyi utca 50. szám fűtéskorszerűsítés kazáncserével	1 098
Piac utca 28. számú I. emeleti konyha kialakítása	1 155
Egyéb beruházások, felújítások	1 051
Beruházási érték összesen	760 140

A társaság 2025. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében nem történt változtatás 2025. évben.

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2025. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire, beruházásaira selejt, illetve hiány miatt 4 562 E Ft értékű terven felüli értékcsökkenést számolt el, amelyből legjelentősebb tétel a debreceni repülőtér eszközeinek 2 237 E Ft értékű selejtezése.

A/III Befektetett pénzügyi eszközök: 27 636 E Ft

A befektetett pénzügyi eszközök 2024-2025. évi adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	2024. év E Ft	2025. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 200	16 513	3 313	20,06%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	7 058	7 058	0	0,00%
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 500	0	-1 500	-
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásban	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	2 403	2 965	562	18,95%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	-
Összesen	25 261	27 636	2 375	8,59%

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 2 375 E Ft-tal (8,59 %-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva. Ezt a változást az A/III/1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban mérlegtétel 3 313 E Ft (20,06%-os) növekedése, az A/III/3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés 1 500 E Ft-os csökkenése és az A/III/7. Egyéb tartósan adott kölcsön mérlegtétel 562 E Ft (18,95 %-os) növekedésének együttes hatása okozta.

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

Megnevezés (adatok E Ft-ban)	Részesedés könyv szerinti értéke
Cívis Takarító Kft.	10 500
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	2 700
Debreceni Társasházkezelő Kft.	3 313
Összesen	16 513

2025.07.28. napján a Cívis Ház Zrt. 15,6 %-os részesedését vásárolt a Debreceni Társasházkezelő Kft-ben, így tulajdonrésze 65,5%-ra módosult.

– *A/III/2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban: 7 058 E Ft*

Megnevezés (adatok E Ft-ban)	2024. év E Ft	2025. év E Ft	Változás E Ft
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.-nek tagi kölcsön	7 058	7 058	0
Összesen	7 058	7 058	0

- 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: 2 965 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 indokolttá 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: 983 929 E Ft

B/I. Készletek: 438 773 E Ft

- B/I/1. Anyagok: 269 E Ft (egyéb és reprezentációs anyagok)
- B/I/2. Befejezetlen termelés és félkész termékek: -
- B/I/4. Késztermékek: 2 758 E Ft (elkészült, engedélyes tervdokumentáció költsége)
- B/I/5. Áruk: 435 746 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 2025. évi záró-állományában az alábbi ingatlanok és hozzá kapcsolódó kiadások szerepelnek:

adatok E Ft-ban	
Ingtalan megnevezése	Áruk
Déli Ipari Park	312 910
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	742
Összesen	435 746

2024. évhez viszonyítva 49 841 E Ft-tal (11,44%-kal) csökkent az eladásra szánt ingatlanállomány és a hozzájuk kapcsolódó tételek készletértéke a Déli Gazdasági Övezet telkeiből 2025-ben történt értékesítés miatt.

B/II. Követelések: 482 668 E Ft

B/II/1. Vevőkövetelések: 349 045 E Ft

Vevőkövetelésünk előző évhez viszonyítva 61 724 E Ft-tal (17,68%-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 követeléseit az 5a. számú táblában láthatók.

B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben: 61 467 E Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

- Tagvállalattal szembeni vevőkövetelés	37 771 E Ft
- Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó követelés	2 270 E Ft
- Tagvállalattal szembeni szállítói követelés	437 E Ft
- Tagvállalattal szembeni egyéb követelés	0 E Ft
- <u>Csoportos Tao követelés</u>	<u>20 989 E Ft</u>
Összesen	61 467 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 72 156 E Ft, a következő tételekből tevődik össze:

- Adott előlegek	28 069 E Ft
- Folyamatos teljesítésű áfa	27 100 E Ft
- Munkavállalókkal szembeni követelések	6 067 E Ft
- Szállítói követelések	3 292 E Ft
- Közüzemi követelés	2 131 E Ft
- <u>Egyéb</u>	<u>5 497 E Ft</u>
Összesen	72 156 E Ft

B/III. Értékpapírok

A társaság 2025. december 31-én értékpapírral nem rendelkezik.

B/IV. Pénzeszközök 2025. december 31-én:

- Házipénztárban lévő készpénz	893 E Ft
- UniCredit bankszámla	13 754 E Ft
- OTP Kártyaszámla	1 006 E Ft
- OTP Eur számla	46 352 E Ft
- OTP Lakásépítési számla	480 E Ft
- OTP Balatonlelle	3 E Ft
Összesen	62 488 E Ft

A pénzeszközök 62 488 E Ft összege 44 780 E Ft-tal több a 2024. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13.sz. melléklet) mutatja be.

C. Aktív időbeli elhatárolások: 32 005 E Ft**C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2024. év E Ft	2025. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
bérleti díj	324	3 022	2 698	832,72%
Böszörményi út 68. támogatás	4 999	9 615	4 616	92,34%
egyéb	7 766	6 111	-1 655	-21,31%
cash-pool kamat	3 316	0	-3 316	-100,00%
GINOP Plusz támogatás	0	4 200	4 200	-
Összesen	16 405	22 948	6 543	39,88%

C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2024. év E Ft	2025. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
előre fizetett bérleti díj	2 696	6 052	3 356	124,48%
távhő	344	320	-24	-6,98%
egyéb	2 354	2 685	331	14,06%
Összesen	5 394	9 057	3 663	67,91%

C/3. Halasztott ráfordítások

Halasztott ráfordításokat társaságunk 2025. 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 14 421 E Ft értékvesztést képzett. A társaság eszközeire az 6. számú tábla szerinti összegben és bontásban számolt el értékvesztést.

Értékvesztés visszaírásra került sor az Egyéb bevételek között. Ezekre a követelésekre korábban értékvesztés került elszámolásra, az 5 289 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 6 804 E Ft értékvesztést vezetünk ki könyveinkből. Az előzőekben leírtak eredményeként a 2025. évi nyitó 24 797 E Ft-os értékvesztés-állományhoz viszonyítva a 2025. évi záró-állomány 27 125 E Ft.

Veszélyes hulladékok

A társaságnak nincsenek veszélyes hulladékai.

Tárgyévi selejtezések bemutatása

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

– Befektetett eszközök selejtezése:

Megnevezés	Bruttó érték	Nettó érték
Vagyoni értékű jogok	410 E Ft	0 E Ft
Szellemi termékek	26 E Ft	0 E Ft
Ingatlanok	349 E Ft	0 E Ft
Számítástechnikai eszközök	1 112 E Ft	0 E Ft
Egyéb gépek, berendezések	10 336 E Ft	27 E Ft
Befejezetlen beruházás	857 E Ft	857 E Ft
Összesen	13 090 E Ft	884 E Ft

– Készletek selejtezése:

Megnevezés	Bruttó érték	Nettó érték
Reprezentációs anyagok	1 E Ft	1 E Ft
Összesen	1 E Ft	1 E Ft

– Leltárhiány:

Megnevezés	Bruttó érték	Nettó érték
Egyéb gépek, berendezések,	122 E Ft	0 E Ft
Összesen	122 E Ft	0 E Ft

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

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

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

- 2) A Debreceni Közlekedési Zrt., a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30-án létrejött, többször módosított 13 000 000 E Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú éven túli lejáratú kölcsön biztosítására 14 000 000 E Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 58 db ingatlanára. Emellett a kölcsön és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezesség 2027. május 30-ig tartó határozott időre szól.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-21-3800-0721-2
Kölcsön összege:	13 000 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2026.12.31.
Keretbiztosítéki jelzálog	14 000 000 E Ft*
Készfizető kezesség	13 000 000 E Ft

- 3) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30-án átmeneti likviditási problémák kezelése céljára létrejött 3 700 000 E Ft összegű folyószámlahitel fedezeteként 14 000 000 E Ft első záloghelyi keretbiztosítéki jelzálogjog terhelő 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 alábbi táblázat szerinti 58 ingatlan:

1	Főnix Aréna
2	Kálvin tér 11.
3	Kálvin tér 11.
4	Hatvan utca 14.

5	Piac utca 22/ A. fsz/1.
6	Piac utca 22/A. fsz/3.
7	Piac utca 22/A. fsz/5.
8	Piac utca 22/A. fsz/6.
9	Piac utca 22/A. fsz/7.
10	Piac utca 22/A. fsz/8.
11	Piac utca 22/A. fsz/10.
12	Piac utca 22/A. fsz/11.
13	Piac utca 22/A. fsz/12.
14	Piac utca 22/A. fsz/13.
15	Simonffy utca 2. C fsz/1.
16	Simonffy utca 2-2. A-C fsz/2.
17	Simonffy utca 2.A. fsz/3.
18	Simonffy utca 2.A. fsz/4.
19	Simonffy utca 2. A. fsz/5.
20	Simonffy utca 2.A. fsz/6.
21	Simonffy utca 2.A. fsz/7.
22	Simonffy utca 2.A fsz/8/9.
23	Simonffy utca 2.A. fsz/11.
24	Simonffy utca 2.A. fsz/12.
25	Sas utca 4. fsz/1.
26	Batthyány utca 1.
27	Piac utca 53-55. fszt.
28	Piac utca 55. fsz.
29	Piac utca 55. fsz.
30	Böszörményi utca 68.
31	Böszörményi utca 68. fsz/3.
32	Böszörményi utca 68.
33	Böszörményi utca 68. fsz/5.
34	Böszörményi utca 68. fsz/6.
35	Böszörményi utca 68. fsz/7.
36	Kossuth utca 15.
37	Kishegyesi utca 38. fsz.34.
38	Hunyadi utca 10-12. pinceszint
39	Csapó utca 19. fsz./A.
40	Csapó utca 19. fsz./D.
41	Kossuth utca 5. fsz1

42	Kossuth utca 5.Fsz/3.
43	Kossuth utca 3. fsz./1.
44	Kossuth utca 3. fsz/2.
45	Kossuth utca 3. Fsz/3. I.em.1.
46	Kossuth utca 3. fsz/3. II.em.1.
47	Petőfi tér 16.
48	Petőfi tér 17-18.
49	Petőfi tér 17-18.
50	Petőfi tér 18.
51	Petőfi tér 18.
52	Kossuth utca 7.
53	Kossuth utca 9.
54	Piac utca 16. fsz.8.
55	Petőfi tér 10.
56	Piac utca 36.
57	Csapó utca 2-4.
58	Csapó utca 2-4.

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

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

- 1) Készfizető kezesség (lsd. 50. oldal)	10 000 000 E Ft
- 2) Készfizető kezesség (lsd. 50. oldal)	13 000 000 E Ft
- 3) Készfizető kezesség (lsd. 50. oldal)	3 700 000 E Ft
- 4) Készfizető kezesség (lsd. 50. oldal)	3 000 000 E Ft
Összesen (E Ft)	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 az 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 2025. évben nem rendelkezett hátrasorolt eszközökkel (követelések, értékpapírok).

3.1.2 Források: 13 532 948 E Ft**D. Saját tőke bemutatása, változásai**

Megnevezés	2024. év E Ft	2025. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Jegyzett tőke	2 553 203	2 553 203	0	0,00%
Tőketartalék	1 880 648	1 880 647	-1	0,00%
Eredménytartalék	9 754	9 346	-408	-4,18%
Lekötött tartalék	291 838	282 493	-9 345	-3,20%
Adózott eredmény	933 163	779 227	-153 936	-16,50%
Saját tőke	5 668 606	5 504 916	-163 690	-2,89%

A D/IV. Eredménytartalék: 408 E Ft-tal csökkent előző évhez viszonyítva:

2024. december 31-i Eredménytartalék (nyitó)	9 754
2024. évi eredmény átvezetése (osztalékfizetés után)	-9 754
2025. évi alapítás-átszervezés aktivált értékének értékcsökkenés arányos visszavezetés	12 157
2025. évben visszapótlási kötelezettségre képzett lekötött tartalék	-2 811
2025. december 31-i Eredménytartalék (záró)	9 346

2025. december 31-i Eredménytartalék összetétele	9 346
2015. év előtti működésből származó eredmények	0
2016-2024. évek adózott eredménye	6 415 657
2016-2024. években fizetett osztalék	-6 373 819
2025. évi alapítás-átszervezés aktivált értékének összege	-27 278
2025. évben értékcsökkenés arányos visszapótlási kötelezettségre képzett összeg	-5 214

A D/V. Lekötött tartalék összege 9 345 E Ft-tal csökkent előző évhez viszonyítva:

2024. december 31-i Lekötött tartalék (nyitó)	291 838
Alapítás-átszervezés értékének értékcsökkenés arányos visszavezetése 2025. évben	-12 157
2025. évi visszapótlási kötelezettségre képzett tartalék	2 812
2025. december 31-i Lekötött tartalék (záró)	282 493

2025. december 31-i Lekötött tartalék összetétele (záró)	282 493
ebből:	
veszteség fedezetére kapott tulajdonosi pótbefizetés (DIIP Kft. beolvadás) miatti tartalékképzés	250 000
alapítás-átszervezés aktivált értékének le nem írt részére képzett lekötött tartalék	27 278
egyéb előírás alapján képzett tartalék	5 215

A D./VII. Adózott eredmény 2025. évi összegéből és az eredménytartalékból a maximális kifizethető mértékű osztalék kerül kifizetésre 2026. május 31-ig.

E. Céltartalékok: 12 780 E Ft

A társaság mérlegében várható kötelezettségre képzett céltartalékot 12 780 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: 2 873 714 E Ft

Az F. Kötelezettségek előző évhez viszonyítva 1 054 635 E Ft-tal (36,70%-kal) nőttek az alábbiak szerint:

- A F./II./6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 640 268 E Ft-tal nőtt előző évhez képest. 2025. évben 948 670 E Ft cash-pool kötelezettség szerepel ezen a mérlegsoron a számviteli politika szerinti megbontás miatt.
- A F./II./9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség 989 465 E Ft, amely 358 074 E Ft-tal (36,19%-kal) több előző évhez viszonyítva alapvetően a 2025. decemberében DMJV Önkormányzattól vagyonkezelésbe vett Csapó utca 24. szám alatti ingatlanhoz és a Piac utca 26. szám alatti jelentős társasházi felújításához kapcsolódó hosszú lejáratú kötelezettségek növekedése miatt.
- A F./III./3. Vevőktől kapott előleg soron 340 E Ft-os (16,24%) a csökkenés.
- A F./III./4. Szállítók állománya 271 234 E Ft-tal (54,39%-kal) nőtt az előző évhez viszonyítva alapvetően a Piac utca 65. szám alatti piaci bérbeadásra szánt lakások felújítása miatt.
- A F./III./8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben 23 E Ft-tal csökkent egy partnerrel kapcsolatosan.
- A F./III./9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 6 583 E Ft-tal (2,37%-kal) nőtt 2024. 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	948 670 E Ft
- Vagyonkezelési szerződések miatti kötelezettségek	484 119 E Ft
- Bérbe adott helyiségek óvadéka	307 704 E Ft
- Társasházakkal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségek	111 750 E Ft
- Bérbe adott lakások óvadéka	74 583 E Ft
- <u>Jótéjesítési biztosíték</u>	11 309 E Ft
Összesen	1 938 135 E Ft

F/III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:

- Szállítók	498 727 E Ft
- Rövid lejáratú hitelek	136 871 E Ft
- 2025. decemberi bérleti díj folyamatos teljesítésű januári áfája	75 764 E Ft
- Helyiségbérleti szerződésekhez kapcsolódó éven belül esedékes óvadék	47 501 E Ft
- Támogatási előleg	55 392 E Ft
- Jövedelem elszámolási számla	27 611 E Ft
- Pályázati díj	21 950 E Ft
- Kapcsolt vállalkozással szembeni szállítói kötelezettség	19 744 E Ft
- Lakásbérleti szerződésekhez kapcsolódó éven belül esedékes óvadék	16 172 E Ft
- Adóhivatallal szembeni kötelezettség	13 341 E Ft
- Piac utca 26. társasház felé fennálló éven belüli kötelezettség (felújítás)	9 905 E Ft
- Vevői túlfizetés	4 308 E Ft
- Helyi adó	3 987 E Ft
- Vevőktől kapott előlegek	2 093 E Ft
- DMJV Önkormányzattal szembeni kötelezettség	1 467 E Ft
- Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség	381 E Ft
- <u>Egyéb rövid lejáratú kötelezettség</u>	365 E Ft
Összesen	935 579 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>	19 744 E Ft
Összesen	19 744 E Ft

Jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség nincs.
Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség 381 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 megszűnésekor a bérlőnek hátraléka van, vagy egyéb fizetési kötelezettsége, úgy arra a bankgaranciát le lehet hívni. 2025. december 31-én 10 db helyiség bérlőnek 38 279 E Ft összegben és 1 db helyiség bérlőnek 33 334 EUR összegben fizetési bankgaranciája van, illetve 1 db vállalkozó szerződéses kötelezettségei teljesítéseként 2 db bankgaranciát vállalt 4 985 E Ft összegben.

Mérlegen kívüli tételként kerülnek nyilvántartásra a követelések peresítéséhez kapcsolódó járulékos költségek. A követelt illetékek, végrehajtási költségek összege 7 375 E Ft. A követelések késedelmes kiegyenlítése miatt felszámított, ki nem egyenlített késedelmi kamat összege 9 942 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, Folyószámlahitel szerződés szerint az OTP Bank Nyrt. 3.700.000 E Ft-nak megfelelő összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelkeretet biztosít. Ezen folyószámlahitel és költségei visszafizetésére a Társaság készfizető kezességvállalást tett.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt és az OTP Bank Nyrt. között 2015. december hó 22. napján létrejött, többször módosított 3.000.000 E Ft összegű beruházási típusú éven túli kölcsönszerződéshez kapcsolódóan a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között kezességvállalási megállapodás jött létre, 3.000.000 E Ft összegben.

A DKV Debreceni Közlekedési Zrt., mint Ügyfél és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint Adóstárs, valamint az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30. napján létrejött Kölcsönszerződések szerint az OTP Bank Nyrt. 10.000.000 E Ft, valamint 8.000.000 E Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú éven túli lejáratú kölcsönt biztosít. A 8.000.000 E Ft összegű kölcsön összege 2023.12.20. napján kelt szerződésmódosítás alapján 13.000.000 E Ft összegre növekedett.

Ezen kölcsön és költségei visszafizetésére a Társaság Készfizető kezességvállalást tett.

- Készfizető kezességvállalás	3.700 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	3.000 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	10.000.000 E Ft
- <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: 5 141 538 E Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2024. év E Ft	2025. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Előre kapott bérleti díjak elhatárolása	77 308	53 800	-23 508	-30,41%
Összesen	77 308	53 800	-23 508	-30,41%

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2024. év E Ft	2025. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
cash-pool kamatok	11 399	180	-11 219	-98,42%
teljesítménybér és járulékai	3 392	7 002	3 610	106,43%
reklámszolgáltatás	20 000	0	-20 000	-100,00%
egyéb költségek	2 898	7 030	4 132	142,58%
Összesen	37 689	14 212	-23 477	-62,29%

Halasztott bevételek

Megnevezés	2024. év E Ft	2025. 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	2 076 126	2 003 038	-73 088	-3,65%
Fellelt ingatlanok piaci értékének értékcsökkenési leírással, a telkek és értékesített ingatlanok kivezetett nyilvántartási értékével csökkentett értéke	194 583	190 329	-4 254	-2,24%
DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg fel nem oldott része	91 664	135 284	43 620	32,24%
Főnix Aréna felújítási munkálatainak térítés nélküli átvétele 2021	2 073 352	2 193 135	119 783	5,46%
Térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	384	247	-137	-55,47%
Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása	162 010	157 573	-4 437	-2,82%
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	406 884	393 639	-13 245	-3,36%
Panelprogram támogatás (beolvadásos kiválással)	289	281	-8	-2,85%
Összesen	5 005 292	5 073 526	68 234	1,34%

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 (2025.12.31.) 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	410,09	7 194 242	385,40	6 761 103	-433 139
Vevő	12 093,51	EUR	380,65	4 603 395	385,40	4 660 839	57 444
Bank	2 540,92	EUR	410,09	1 042 006	385,40	979 271	-62 735
Bank	115 681,00	EUR	414,21	47 916 227	385,40	44 583 457	-3 332 770
Bank	2 048,32	EUR	383,88	786 309	385,40	789 423	3 113
Összesen				61 542 178		57 774 092	-3 768 086

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:	3 287 756 E Ft
–	Aktivált saját teljesítmények	10 399 E Ft
–	Egyéb bevételek:	315 813 E Ft
–	Anyagjellegű ráfordítások:	1 414 839 E Ft
–	Személyi jellegű ráfordítások:	602 476 E Ft
–	Értécsökkenési leírás:	371 110 E Ft
–	Egyéb ráfordítások:	364 114 E Ft
	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	861 429 E Ft

a.) Értékesítés nettó árbevétele

Az árbevétel partnerscsoport szerinti 2024-2025. évi alakulását a 7. számú tábla mutatja be.

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2024. év E Ft	2025. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Lakásbérbeadás árbevétele	1 063 537	1 094 827	31 290	2,94%
Üzlet és iroda bérbeadás árbevétele*	1 886 023	2 097 663	211 640	11,22%
Ingatlanhasznosítás árbevétele	69 445	37 866	-31 579	-45,47%
Egyéb árbevétel	92 537	57 400	-35 137	-37,97%
Összesen	3 111 542	3 287 756	176 214	5,66%

* ebből: a Kálvin tér 11. sz. alatti Új Városháza bérleti díja 82 277 E Ft

2025. évben 176 M Ft-tal (5,7%-kal) növekedett előző évhez viszonyítva a Belföldi értékesítés nettó árbevétele, amelynek főbb okai:

- lakáshasznosítási tevékenységnél 31 M Ft növekedés történt, amelyből 6 M Ft a lakbérbevétel emelkedés, 16 M Ft kiterhelt külön szolgáltatási díj/közös költség többletösszege, illetve 8 M Ft egyéb lakáshasznosításhoz kapcsolódó bevétel növekedés (szemétdíj, tovább-terhelt díjak),
- az üzlet/irodabérbeadásban 212 M Ft árbevétel-többlet jelentkezett, 189 M Ft bérleti díjbevétel növekedés döntően az inflációs növekedés, illetve új magasabb bérleti díjon történő bérbeadások miatt, valamint az átalánydíjbevételek és kiterhelt üzemeltetési díjak 23 M Ft növekedése eredményeként,
- ingatlanhasznosítási tevékenység árbevétele csökkent 31 M Ft-tal alapvetően egy előző évi közel dupla árbevételű Déli Gazdasági Övezetben lévő telekértékesítés miatt,
- egyéb tevékenység árbevétele 36 M Ft-tal maradt el előző évhez a zömében lakásbérbeadáshoz kapcsolódó eddig külön szolgáltatási díjként ki nem terhelehető

árbevétel, közüzemi átalánydíjak és önkormányzat által megtérített költségek bevételei csökkenése miatt.

b.) Aktivált saját teljesítmények: 10 399 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)	10 399 E Ft
	Összesen	10 399 E Ft

c.) Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek partnercsoport és jogcím szerinti 2024-2025. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2025. évi 315 813 E Ft összegű Egyéb bevételből az amortizációval arányosan elszámolt (átvállalt, elengedett kötelezettség, fejlesztési támogatás, ingyenes eszközátvétel) Egyéb bevétel összege: 191 800 E Ft.

d.) Anyagjellegű ráfordítások

Az Anyagjellegű ráfordítások 2024-2025. évi összegeinek részletezését a 10. sz. táblázat tartalmazza.

e.) Személyi jellegű ráfordítások

A Személyi jellegű ráfordítások 2024-2025. évi összegeinek részletezését a 2.7-2.8. pontok, valamint az 1., 1a. és a 2. sz. táblázatok tartalmazzák.

f.) Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenési leírás 2025. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

g.) Egyéb ráfordítások

Az Egyéb ráfordítások 2024-2025. 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 2025. évben bonyolított a szokásos piaci feltételektől eltérő ügyleteket. A Cíviss Ház Zrt. önkormányzati határozatok alapján az alábbi közhasznú civil szervezetek, művészek és önkormányzati intézmények részére adja ki helyiségeit kedvezményes - 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 Gyermekünk 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	3 032
Cíviss Szociális Étkezési Központ	4029 Debrecen, Karácsony György u. 1.	19037325-2-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	3 427
Debreceni és Hajdú-Bihar Megyei Népművészeti Egyesület	4026 Debrecen, Vendég u. 28.	18541784-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	1 038
Debreceni Intézményműködtető Központ	4026 Debrecen Kálvin tér 2/A	15813619-2-09	3 helyiség 8 Ft/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	4 214
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	1 087
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, 1 helyiség 90 Ft/m ² /hó díjjal bérbeadás	6 570
Hajdúdorogi Főegyházmegye	4025 Debrecen, Petőfi tér 8.	19204886-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	1 498
Hít Gyülekezete	1103 Budapest Gyömrői út 69	19187262-4-42	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 703
Kodály Filharmónia Debrecen Közhasznú Nonprofit Kft.	4025 Debrecen, Simonffy u. 1/c	27476206-2-09	2 helyiség térítés nélküli bérbeadás	9 753
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	960
Magyar Vöröskereszt	1051 Budapest, Arany János utca 31.	19002093-2-41	1 helyiség 40 Ft/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	270

MÁS-Mozaik Kulturális Egyesület	4024 Debrecen, Piac utca 28. B. II/43.	19121970-1-09	1 helyiség 40 Ft/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	135
Nemzeti Művelődési Intézet Nonprofit Közhasznú Kft	6065 Lakitelek, Szentkirályi út 2.	25542921-2-03	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 596
SHALOM Bibliai Gyülekezetek Egyháza	4026 Debrecen, Bem tér 30.	19250351-1-09	1 helyiség 24 Ft/m ² /hó bérleti díjjal bérbeadás	1 563
Zene Theatrum Kulturális Egyesület	4028 Debrecen Abonyi u. 14.	18565573-1-09	1 helyiség térítés nélküli bérbeadás	2 781

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	6 helyiség térítés nélküli bérbeadás	7 909

3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	2024. év E Ft	2025. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	2 909	0	-2 909	-100,00%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	1 225	0	-1 225	-100,00%
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozástól	14 828	616	-14 212	-95,85%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	545	0	-545	-100,00%
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	1 171	1 382	211	18,02%
Árfolyamnyereség átváltáskori	2 859	0	-2 859	-100,00%
Árfolyamnyereség év végi értékelés	0	59	59	-
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 633	2 685	1 052	64,42%
Összesen	25 170	4 742	-20 428	-81,16%

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2024. év E Ft	2025. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	24 902	14 377	-10 525	-42,27%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	1 137	186	-951	-83,64%
Árfolyamvesztés pénzügyi rendezés	0	174	174	-
Árfolyamvesztés év végi értékelés	32	3 826	3 794	11856,25%
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	176	11 804	11 628	6606,82%
Összesen	26 247	30 367	4 120	15,70%

Pénzügyi műveletek 2025. évi vesztesége: **25 625 E Ft**

3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2025. évben egy ingatlaneladás és egyéb eszköz értékesítés elszámolása nettó módon történt, amelynek nyereség jellegű különbözete 62 166 E Ft összegben jelentkezett az értékesített tárgyi eszközök bevételei 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 bevételeinek 20%-át, költségek, ráfordítások esetén a társaság tárgyévet megelőző év összes költsége és ráfordítása együttes összegének 20%-át.

2024. évi összes bevétel x 20%:	3 587 079 E Ft x 20%= 717 416 E Ft
2024. évi összes költség és ráfordítás x 20%:	2 593 056 E Ft x 20%= 518 611 E Ft

2025. 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 2024-2025. évi támogatási forrásait a 9a és a 9b. számú táblázatokban mutatjuk be.

3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése

A 2024. és 2025. évi társasági adó kötelezettség kiszámítása a 12. táblában található. 2025. évben nem volt felhasználható negatív társasági adóalap.

3.2.7 Ellenőrzés

A társaságnál 2025. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

3.2.8 Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok

A társaság a 779 227 E Ft adózott eredményt a tulajdonos döntése alapján helyezze az eredménytartalékba. Az eredménytartalékból a saját tőke szerinti maximális osztalék kerüljön kifizetésre 2026.05.31-ig.

3.2.9 Kapcsolt felekkel bonyolított piaci feltételtől eltérő ügyletek

Társaságunk 2025. évben bonyolított a szokásos piaci feltételektől eltérő ügyleteket kapcsolt társaságokkal. Ezeket a tételeket külön kimutatás alapján a társasági adó kötelezettség kiszámítását tartalmazó 12. táblában Adóalap növelő tételként szerepeltetjük a „Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt” soron 77 002 E Ft összegben.

Kapcsolt felekhez kapcsolódó piaci ár alatti tételek bemutatása

- Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás	77 002 E Ft
Összesen	77 002 E Ft

Piaci ár alatti, illetve ingyenes szolgáltatásnyújtás: 77 002 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.

2025. év

Kapcsolt ügyfelekkel	alap* (E Ft)	áfa (E Ft)	összesen (E Ft)
Piaci ár alatti szolgáltatás (a piaci ár áfáját nem téríti meg)	8 071	2 179	10 250
Térítés nélküli szolgáltatás (a piaci ár áfáját megtérítik)	66 631	-	66 631
Ingyenes eszközátadás	121	-	121
Összesen	74 822	2 179	77 002

*piaci ár és a fizetett ár különbözete

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

- Debreceni Intézményműködtető Központ
- DMJV Család- és Gyermejkölési 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 44 780 E Ft-tal nőtt. A likvid eszközeink össz-állománya év végén -1 021 673 E Ft volt, amely a mérleg négy különböző sorában került elszámolásra a számviteli politikának megfelelően: a B/II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (2 270 E Ft), a B/IV. Pénzeszközök között (61 596 E Ft), a F/II/6. Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozásban (948 670 E Ft), és a F/III./2 Rövid lejáratú hitelek (136 871 E Ft) mérlegsorokon. Előző év záróállományához viszonyítva likvid állományunk 379 638 E Ft-tal csökkent.

A cash flow-kimutatás egyes soraiban szereplő korrekciók részletezése:

- A 3. Elszámolt értékvesztés és visszairás sor tartalma:

Megnevezés/ E Ft	2025. év
Immateriális javak és tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése	3 705
Értékvesztések, forgóeszközök	0
Értékvesztés, vevőkövetelés	14 421
Értékvesztés kivezetés, vevőkövetelés	6 804
Értékvesztés visszairása, vevőkövetelések	-5 838
összesen	19 092

- A 9. Vevőkövetelések változása sorban lévő korrekciók:

Megnevezés /E Ft	2025. év
Vevőkövetelés állományváltozása Mérleg szerint	98 253
Értékvesztés, vevőkövetelések	14 421
Értékvesztés visszairása, kivezetése vevőkövetelések	-12 642
összes korrekció	1 779
Vevőkövetelés változása Cash-Flow kimutatásban	-100 032

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

Megnevezés /E Ft	2025. év
Forgóeszközök állományváltozása Mérleg szerint	35 295
Tao követelés korrekciója	-51 508
Forgóeszközök változása Cash-Flow kimutatásban	56 284

- A 14. Befektetett eszközök beszerzése sor részletezése:

Megnevezés/ E Ft	2025. év
Befektetett eszközök (tárgyi eszköz, immateriális javak) beszerzése	827 534
állományváltozása Mérleg szerint	371 110
2025. évi elszámolt értékcsökkenés	-206 624
Térítés nélküli átadás korrekciója	-239 661
Vagyonkezelésbe vétel korrekciója	

Előző évi ráfordítás aktiválása	76 374
Befektetett eszköz értékesítésének könyv szerinti értéke	5 736
2025. évi elszámolt terven felüli értékcsökkenés	3 705
Hiány, belső rendezés korrekciója	1 200
összes korrekció	11 840
Befektetett eszközök beszerzése változása Cash-Flow kimutatás szerint	839 374

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

Megnevezés/ E Ft	2025. év
Cash-poolon belüli belső finanszírozási követelés csökkenés	-4 463
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban állományváltozás	-
Egyéb tartósan adott kölcsön állományváltozás	-562
Hosszú lejáratú kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése változás Cash-Flow kimutatás szerint	3 901

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

Megnevezés/ E Ft	2025. év
Saját tőke állományváltozás Mérleg szerint	-163 690
2025. évi adózott eredmény	-779 227
Fizetett osztalék	942 917
Eredménytartalék és lekötött tartalék átvezetések korrekciója	-9 753
összes korrekció	102 429
Saját tőke állományváltozás Cash-Flow kimutatás szerint	-9 753

- A 21. Hitel és kölcsön felvétele sor tartalma:

Megnevezés/ E Ft	2025. év
Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozás Mérleg szerint	640 268
Vagyonkezelésbe vétel korrekciója minkét évit figyelembe véve	-239 661
Cash pool rövid lejáratú hitel (rövid lejáratú köt.)	136 871
összes korrekció	-102 790
Hitel és kölcsön felvétele Cash-Flow kimutatás szerint	537 448

5 Mutatók

A 2024. évi és a 2025. évi gazdálkodásra jellemző mutató számokat és azok alakulásának szöveges elemzését a 14. sz. táblázat tartalmazza.

6 A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési tevékenysége

Társaságunk négy vagyonkezelési szerződéssel rendelkezik: 1994., 2014., 2024. és 2025. évben kötött szerződésekkel.

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 visszterhes (vagyonkezelői díjat fizet társágunk 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 visszterhes (vagyonkezelői díjat fizet társágunk DMJV Önkormányzat részére).

A 2025. évi szerződés 5 éves határozott időtartamú, a vagyonkezelésünkbe adott ingatlan vagyonkezelői joga is visszterhes (vagyonkezelői díjat fizet társágunk 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	4 485 780	3 396 199	937 333	32 964	1 161	8 853 437
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-802	802			0
Növekedés		11 153	0			11 153
Csökkenés	258 875	72 807	33 131	1 831		366 644
Záró bruttó érték	4 226 905	3 333 743	905 004	31 133	1 161	8 497 946
Nyitó értékcsökkenés	0	1 820 927	435 268	19 812	577	2 276 584
Átminősítés (Lakás-nemlakás)		-405	405			0
2025.évi écs		64 219	16 979	902	117	82 217
2025.évi kivezetett écs		36 968	15 293	1 212		53 473
Záró értékcsökkenés	0	1 847 773	437 359	19 502	694	2 305 328
Nettó érték (2025. december 31.)	4 226 905	1 485 970	467 645	11 631	467	6 192 618

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

2-3) A 2014. szeptember 01-től, 2024. február 05-től és 2025. december 09-től vagyonkezelésbe vett, 2025. december 31-én 522 253 E Ft nyilvántartási értékű önkormányzati ingatlanállományt társaságunk az 1-es számlaosztályban tartja nyilván. A vagyonkezelésbe vételhez kapcsolódóan 484 119 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.), a 2024. évi (VSZ III.) és a 2025. évi (VSZ IV.) vagyonkezelési szerződés miatt felmerült tételek a 2025. évi beszámolóban:

sor- szám	Eredménykimutatásban szereplő tételek/Megnevezés	Összeg E Ft
1.	Árbevétel	96 679
2.	Egyéb bevételek	1 159
3.	Anyagijellegű ráfordítások <i>ebből: 2025. évi vagyonkezelői díj: 51 588 E Ft</i>	84 709
4.	Értékcsökkenés	6 395
5.	Tevékenység közvetlen eredménye (1+2-3-4):	6 734

*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, 2026. április 08.

CÍVIS HÁZ ZRT.
4024 Debrecen, Iparkamars u. 2
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(50.)


Erdei Edit
vezérigazgató

Cívis Ház Zrt.
Kiegészítő melléklet táblái

2025

Tartalom

- [1 Személyi ráfordítás](#)
- [1a Személyi jellegű egyéb kifizetések](#)
- [2 Tisztségviselők](#)
- [2a Könyvvizsgáló díjai](#)
- [3 Eszköz tükör](#)
- [3a Eszköz Környezetvéd](#)
- [4 Értécsökkenések](#)
- [4a ÉCS Környezetvéd](#)
- [5 Kintlévőségek](#)
- [5a Kapcsolt köv-köt](#)
- [6 Értékvesztések](#)
- [7 Árbevétel](#)
- [8 Egyéb bevétel](#)
- [9a Támogatások eredmény](#)
- [9b Támogatások pénzforgalom](#)
- [10 Anyagjellegű ráfordítások](#)
- [11 Egyéb ráfordítások](#)
- [12 Társasági adó](#)
- [13 Cash flow](#)
- [14 Mutatók](#)
- [15 Veszélyes hulladékok](#)

**Személyi jellegű ráfordítások és
Átlagos statisztikai létszámadatok
2024-2025. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2024. év	2025. év	Eltérés	
10. Bérkölttség	416 249	491 476	75 227	18%
Bér	410 499	481 644	71 145	17%
Teljes munkaidős összesen	406 587	481 644	75 057	18%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	406 587	481 644	75 057	18%
vezető	132 138	127 706	-4 432	-3%
ügyintéző, előadó, egyéb	274 449	353 938	79 489	29%
Nem teljes munkaidős összesen	3 912	0	-3 912	-100%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	3 912	0	-3 912	-100%
nyugdíjas	3 912	0	-3 912	-100%
részmunkaidős	0	0	0	-
Megbízási díjak	1 850	2 392	542	29%
Tiszteletdíjak	3 900	7 440	3 540	91%
Egyéb bérkölttség	0	0	0	-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	42 301	45 942	3 641	9%
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	2 331	3 090	759	33%
Biztosítások	0	0	0	-
Saját gépkocsi használat költsége	742	1 940	1 198	161%
Napidíjak	0	127	127	-
Cafeteria	13 881	13 510	-371	-3%
Reprezentációs költség	4 034	2 748	-1 286	-32%
Munkáltatót terhelő SZJA	4 230	4 016	-214	-5%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	17 083	20 511	3 429	20%
12. Bérjárulékok	57 623	65 058	7 435	13%
Szociális hozzájárulási adó	53 061	59 562	6 501	12%
Egyszerűsített közteher	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	0	0	0	-
Rehabilitációs hozzájárulás	4 562	5 496	934	20%
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	516 173	602 476	86 303	17%

Adatok: fő

Teljes munkaidős összesen	38,0	42,6	4,6	12%
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	38,0	42,6	4,6	12%
vezető	7,2	6,6	-0,6	-8%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	30,8	36,0	5,2	17%
Nem teljes munkaidős összesen	0,7	0,0	-0,7	-100%
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	0,7	0,0	-0,7	-100%
Létszám összesen	38,6	42,6	4,0	10%

**Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban
2024-2025. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2024. év	2025. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	21 610	24 668	3 058	14%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	<i>21 190</i>	<i>24 668</i>	<i>3 478</i>	<i>16%</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>21 190</i>	<i>24 668</i>	<i>3 478</i>	<i>16%</i>
<i> vezető</i>	<i>3 880</i>	<i>3 652</i>	<i>-228</i>	<i>-6%</i>
<i> ügyintéző, előadó, egyéb</i>	<i>17 310</i>	<i>21 016</i>	<i>3 706</i>	<i>21%</i>
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	<i>420</i>	<i>0</i>	<i>-420</i>	<i>-100%</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>420</i>	<i>0</i>	<i>-420</i>	<i>-100%</i>
<i> nyugdíjas</i>			<i>0</i>	<i>-</i>
<i> részmunkaidős</i>	<i>420</i>	<i>0</i>	<i>-420</i>	<i>-100%</i>
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	20 691	21 274	583	3%
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	42 301	45 942	3 641	9%

**Vezető tisztségviselők javadalmazása
2024-2025. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2024. év	2025. év	Eltérés	
Vezérigazgató/Ügyvezető				
Bér	36 812	38 340	1 528	4%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség			0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	688	703	15	2%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	3 900	7 440	3 540	91%
Személyi jellegű egyéb kifizetések			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Korábbi Vezérigazgató/Ügyvezető utáni nyugdíjfizetési kötelezettség			0	-

**Éves beszámoló könyvvizgátát végző
könyvvizsgáló szolgáltatásai
2024-2025. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2024. év	2025. év	Eltérés	
Éves beszámoló könyvvizgátát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai	2 180	2 280	100	5%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	2 180	2 280	100	5%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

**Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2025. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Nyitó bruttó érték	80 963	0	16 857	18 334	0	0	116 154	15 074 200	319 759	660 594	0	914 432	0	16 968 985
2.	Tárgyévi beszerzés			2 835	1 000			3 835	687 098		21 341		760 140		1 468 579
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0	446 285						446 285
5.	Tárgyévi értékesítés							0	11 941		1 106				13 047
6.	Tárgyévi selejtezés			410	26			436	349		11 447				11 796
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0	1 200						1 200
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0	5 857		122		709 294		715 273
9.	Záró bruttó érték	80 963	0	19 282	19 308	0	0	119 553	16 188 236	319 759	669 260	0	965 278	0	18 142 533
10.	Nyitó 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
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés	12 157		184	1 501			13 842	295 583	10 419	51 266				357 268
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0	3 679		26		857		4 562
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ÉCS csökkenés			410	26			436	8 613		12 648				21 261
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0	3 679		26		857		4 562
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	53 685	0	16 628	15 755	0	0	86 068	4 873 639	290 100	522 901	0	0	0	5 686 640
19.	Záró nettó érték	27 278	0	2 654	3 553	0	0	33 485	11 314 597	29 659	146 359	0	965 278	0	12 455 893

**Környezetvédelmi eszközök állományváltozása
2025. év**

Adatok: e Ft

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

Értékcsökkenések
2025. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris	12 157		184	1 501			13 842	295 583	10 419	45 905				351 907
2.	Egyösszegű							0			5 361				5 361
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen	12 157	0	184	1 501	0	0	13 842	295 583	10 419	51 266	0	0	0	357 268
7.	Terven felüli értékcsökkenés							0	3 679		26		857		4 562
8.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
9.	Értékcsökkenés összesen	12 157	0	184	1 501	0	0	13 842	299 262	10 419	51 292	0	857	0	361 830

**Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései
2025. év**

Adatok: e Ft

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

**Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból
2024-2025. év**

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2024. év			2025. év			2025 - 2024. Eltérés			Eltérés / Bázis		
	eredeti érték	értékvesztés	könyvszerint	eredeti érték	értékvesztés	könyvszerint	eredeti érték	értékvesztés	könyvszerint	eredeti érték	értékvesztés	könyvszerint
ÖSSZES KÖVETELÉS	344 976	24 797	320 179	413 940	27 125	386 815	68 964	2 328	66 636	19,99%	9,39%	20,81%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	304 923	24 797	280 126	364 747	23 744	341 003	59 824	-1 053	60 877	19,62%	-4,25%	21,73%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	40 053	0	40 053	49 193	3 381	45 812	9 140	3 381	5 759	22,82%	-	14,38%
Lejárt követelések	110 278	24 797	85 481	126 117	27 125	98 992	15 839	2 328	13 511	14,36%	9,39%	15,81%
Lakosság	53 207	15 588	37 619	43 387	12 791	30 596	-9 820	-2 797	-7 023	-18,46%	-17,94%	-18,67%
91 nap alatt	28 060	0	28 060	24 101	0	24 101	-3 959	0	-3 959	-14,11%	-	-14,11%
91-180 nap	4 011	186	3 825	1 676	76	1 600	-2 335	-110	-2 225	-58,21%	-59,14%	-58,17%
181 nap - 360 nap	5 336	2 163	3 173	3 643	1 189	2 454	-1 693	-974	-719	-31,73%	-45,03%	-22,66%
361 nap - 720 nap	8 262	6 367	1 895	5 982	4 083	1 899	-2 280	-2 284	4	-27,60%	-35,87%	0,21%
720 napon túl	7 538	6 872	666	7 985	7 443	542	447	571	-124	5,93%	8,31%	-18,62%
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	-	-	-
Vállalatsoponton belül	0	0	0	6 761	3 381	3 380	6 761	3 381	3 380	-	-	-
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	6 761	3 381	3 380	6 761	3 381	3 380	-	-	-
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	-	-	-
Egyéb	57 071	9 209	47 862	75 969	10 953	65 016	18 898	1 744	17 154	33,11%	18,94%	35,84%
91 nap alatt	36 027	0	36 027	47 413	0	47 413	11 386	0	11 386	31,60%	-	31,60%
91-180 nap	6 860	240	6 620	11 253	488	10 765	4 393	248	4 145	64,04%	103,33%	62,61%
181 nap - 360 nap	5 262	1 011	4 251	8 877	2 730	6 147	3 615	1 719	1 896	68,70%	170,03%	44,60%
361 nap - 720 nap	1 545	1 281	264	4 352	3 661	691	2 807	2 380	427	181,68%	185,79%	161,74%
720 napon túl	7 377	6 677	700	4 074	4 074	0	-3 303	-2 603	-700	-44,77%	-38,98%	-100,00%
Le nem járt követelések	234 698	0	234 698	287 823	0	287 823	53 125	0	53 125	22,64%	-	22,64%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	234 698	0	234 698	287 823	0	287 823	53 125	0	53 125	22,64%	-	22,64%
Lakosság	513	0	513	21 265	0	21 265	20 752	0	20 752	4045,22%	-	4045,22%
DMJV és intézményei	51 181	0	51 181	76 562	0	76 562	25 381	0	25 381	49,59%	-	49,59%
Vállalatsoponton belül	40 053	0	40 053	42 432	0	42 432	2 379	0	2 379	5,94%	-	5,94%
Egyéb	142 951	0	142 951	147 564	0	147 564	4 613	0	4 613	3,23%	-	3,23%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Bizonytalan követelések összesen	110 278	24 797	85 481	126 117	27 125	98 992	15 839	2 328	13 511	14,36%	9,39%	15,81%
Behajthatatlan és tárgyívben leírt követelések	31 206	19 186	12 020	10 533	6 804	3 729	-20 673	-12 382	-8 291	-66,25%	-64,54%	-68,98%
Lakosság	17 836	11 028	6 808	5 512	2 550	2 962	-12 324	-8 478	-3 846	-69,10%	-76,88%	-56,49%
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatsoponton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	13 370	8 158	5 212	5 021	4 254	767	-8 349	-3 904	-4 445	-62,45%	-47,85%	-85,28%
Eladott követelések összege	131 325	86 980	44 345	0	0	0	-131 325	-86 980	-44 345	-100,00%	-100,00%	-100,00%
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	131 325	86 980	44 345	0	0	0	-131 325	-86 980	-44 345	-100,00%	-100,00%	-100,00%
Eladott követelések ellenértéke	132 656			0			-132 656			-100,00%		
Lakosság	0			0			0			-		
Egyéb	132 656			0			-132 656			-100,00%		

**Követelések - Kötelezettségek részesezési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben
2025. év**

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
Konzolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	0	0	61 320	61 320	0	948 670	16 090	964 760
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			2 979	2 979			2 501	2 501
Debreceni Vízmű Zrt.			3 738	3 738			764	764
Cívis Ház Zrt.				0				0
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.				0				0
Aquaticum Debrecen Kft.			274	274			274	274
Médiacentrum Debrecen Kft.			2 450	2 450			94	94
DV Info Kft.			1 340	1 340			5 277	5 277
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			21 413	21 413				0
Debrecen Ipari Centrum Kft.			469	469				0
Forest Offices Debrecen Kft.				0				0
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.			26 387	26 387			7 180	7 180
Cash-pool rendszeren belül			2 270	2 270		948 670		948 670
Konzolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozással	0	7 058	147	7 205	0	0	3 654	3 654
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.		7 058	139	7 197				0
Tócsóvölgy Kft.				0				0
Cívis Takarító Kft.				0			3 654	3 654
DEVÍZÉP Kft.				0				0
Debreceni Társasházkezelő Kft.			8	8				0
Kapcsolt vállalkozással szemben összesen	0	7 058	61 467	68 525	0	948 670	19 744	968 414
Pharmapolis Klaszter Kft.				0				0
A.K.S.D. Kft.				0				0
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.				0				0
Jelentős tulajdoni részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	0	0	0	0	0	0
EDC Debrecen Nonprofit Kft.				0				0
ARBO Invest Zrt.				0				0
DVSC FUTBALL Zrt.				0				0
Egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen	0	0	0	0	0	0	0	0

6. számú tábla

Értékvesztések
2025. év

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszairás	Záró
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	0
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés					0
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartós részesedés					0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0
Egyéb tartósan adott kölcsön					0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					0
Készletek	0	0	0	0	0
Anyagok					0
Befejezetlen termelés és félkész termékek					0
Növendék-, hízó- és egyéb állatok					0
Késztermékek					0
Áruk					0
Készletekre adott előlegek					0
Követelések	24 797	14 421	6 804	5 289	27 125
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	24 797	14 421	6 804	5 289	27 125
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	24 797	14 421	6 804	5 289	27 125

2025. évi Kiegészítő Melléklet

Árbevételek
2024-2025. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2024. év	2025. év	Eltérés	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 111 542	3 287 756	176 214	6%
<i>ebből árkiegészítés</i>	0	0	0	-
Vállalatsoporton kívül realizált árbevétel	2 686 771	2 886 665	199 894	7%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	238 911	207 066	-31 845	-13%
Vállalatsoporton belül realizált árbevétel	185 860	194 025	8 165	4%
Konszolidációs körön belüli kapcsoló vállalkozással	173 972	194 025	20 053	12%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	26 955	28 079	1 124	4%
Debreceni Vízmű Zrt.	11 771	15 960	4 189	36%
Cívus Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	2 499	2 591	92	4%
Médiacentrum Debrecen Kft.	5 120	15 481	10 361	202%
DV Info Kft.	16 603	13 548	-3 055	-18%
DV Parking Kft.	68 239	74 893	6 654	10%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	4 336	4 468	132	3%
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	38 450	39 005	555	1%
Konszolidációs körön kívüli kapcsoló és társult vállalkozással	11 888	0	-11 888	-100%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Cívus Lakóparkfejlesztő Kft.	439	0	-439	-100%
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
Tócsóvölgy Kft.	0	0	0	-
Cívus Takarító Kft.	1 974	0	-1 974	-100%
Debreceni Társasházkezelő Kft.	3 785	0	-3 785	-100%
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	5 690	0	-5 690	-100%
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-
<i>ebből S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.-től</i>	0	0	0	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	3 111 542	3 287 756	176 214	6%

Egyéb bevételek
2024-2025. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2024. év	2025. év	Eltérés	
III. Egyéb bevételek	443 095	315 813	-127 282	-29%
Visszaírt értékvesztés	5 838	5 289	-549	-9%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	5 838	5 289	-549	-9%
Készletek	0	0	0	-
Részeseések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	7 425	7 325	-100	-1%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	16 333	14 476	-1 857	-11%
Leírt követelésekre befolyt összegek	4 931	5 755	824	17%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	86 980	0	-86 980	-100%
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	40 378	62 166	21 788	54%
Céltartalék felszabadítása	12 205	13 603	1 398	11%
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	0	4 200	4 200	-
Költségek ellentételezésére kapott önkormányzati támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott vállaltcsoporton belüli tám	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott egyéb támogatások	0	411	411	-
Más	11 038	15 043	4 005	36%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részeseedés kivételével)	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	72 208	73 089	881	1%
Fejlesztési támogatások bevétele	36 485	27 478	-9 007	-25%
Ingyenes eszközátvételek	149 274	86 978	-62 296	-42%
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos	20 759	12 006	-8 753	-42%
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	95 464	9 039	-86 425	-91%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	95 464	8 959	-86 505	-91%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	12	41	29	242%
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	0	0	0	-
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	1	1	-
DV Info Kft.	0	0	0	-
DV Parking Kft.	0	55	55	-
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	0	0	0	-
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	95 452	8 862	-86 590	-91%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	0	80	80	7999900%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
Tócsóvölgy Kft.	0	0	0	-
Cívis Takarító Kft.	0	0	0	-100%
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	80	80	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	0	0	-

**Támogatások az eredménykimutatásban
2024-2025. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2024. év						2025. év					
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Debreceni rendezvénycsarnok Beruházó Kft. állományából a beolvadása után a Főnix Csarnok megépítéséhez kapott állami hitel elengedett 4 100 000e Ft-os összegének az éves értéksökkenéssel arányos részének halasztott bevételként feloldott része			71 952			71 952			73 089			73 089
2	DMJV Önkormányzattól fejlesztési, felújítási célra kapott összeg feloldott része	1 625					1 625	1 625					1 625
3	Piac u. 77. sz. inkubátor projektre kapott támogatás elhatárolása			4 437			4 437			4 437			4 437
4	Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. beolvadásával jelentkező fejlesztési támogatások elhatárolása	4 003	8 471	401			12 875	4 003	8 840	401			13 244
5	Panelprogram támogatás (kiválásos beolvadással)			8			8			8			8
6	Böszörményi út 68. Családok Atmeneti Otthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - EMMI támogatás (előleg) éves értéksökkenéssel arányos részének elhatárolása			2 414			2 414			1 060			1 060
7	Böszörményi út 68. Családok Atmeneti Otthona külső férőhelyeinek kapacitásbővítése - DMJV Önk támogatás (előleg) éves értéksökkenéssel arányos részének elhatárolása	20					20	20					20
8	Thomas Mann u. 45. Nyugdíjsház részleges felújítások és karbantartások elvégzésére megállapodás alapján kapott pénzeszköz feloldott része (DMJV Önkormányzat) I-II. ütem	15 106					15 106	6 024					6 024
9	Szívvvel, lélekkel Debrecenért! Kampány elszámolása					256	256						0
10	Vásáry u. 4. fsz. 1. szám alatti helyiségben Mikrofilmtár kialakítására kapott pénzeszköz (DMJV Önkormányzata)						0	1 060					1 060
11	GINOP Plusz-3.2.1-21 támogatás elhatárolása						0			4 200			4 200
12	Apákat megillető távolléti díj ellentételezésére kapott egyéb támogatás						0					411	411
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	Összesen	20 754	8 471	79 212	0	256	108 693	12 732	8 840	83 195	0	411	105 178

**Támogatások pénzforgalmi szemléletben
2024-2025. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2024. év						2025. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	
1	Thomas Mann u. 45. Nyugdíjsház részleges felújítások és karbantartások elvégzésére megállapodás alapján pénzeszközátadás (DMJV Önkormányzat)						0	42 500						42 500
2	Vásáry I. u. 4. szám alatti ingatlan felújítására (Mikrofilmtár és Helyi Értékgyűjtemény elhelyezésére) megállapodás alapján pénzeszközátadás						0	9 828						9 828
3							0							0
4							0							0
5							0							0
6							0							0
7							0							0
8							0							0
9							0							0
10							0							0
11							0							0
12							0							0
13							0							0
14							0							0
15							0							0
	Összesen	0	0	0	0	0	0	52 328	0	0	0	0	0	52 328

**Anyagjellegű ráfordítások
2024-2025. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2024. év	2025. év	Eltérés	
05. Anyagköltség	73 254	63 348	-9 906	-14%
Alapanyagok	410	181	-229	-56%
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	120	0	-120	-100%
Üzemananyag felhasználás	3 076	2 845	-231	-8%
Energiaköltségek	64 047	54 452	-9 595	-15%
Munkaruha, védőruha	520	598	78	15%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	3 762	3 602	-160	-4%
Számítástechnikai kellékanyag	348	438	90	26%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	970	1 232	262	27%
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 116 671	1 199 529	82 858	7%
Fuvarköltségek	4 296	2 243	-2 053	-48%
Utazás, kiküldetés költségei	7 320	8 132	812	11%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	7 320	7 908	588	8%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	0	224	224	-
Karbantartás, javítás költségei	238 760	281 830	43 070	18%
Gépjármű javítás, karbantartás	332	919	587	177%
Informatikai javítás, karbantartás	120	496	376	313%
Egyéb karbantartás, javítás	238 308	280 415	42 107	18%
Posta költségek	25 197	27 181	1 984	8%
Távközlés költségei	3 404	3 772	368	11%
Vezetékes telefon	145	134	-11	-8%
Mobil telefon	732	1 083	351	48%
Egyéb távközlési költség	2 527	2 555	28	1%
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	394 186	405 538	11 352	3%
Jutalékok	0	0	0	-
Nyomtatás, fénymásolás	8 733	1 227	-7 506	-86%
Előfizetés újságokra, szakirodalomra	278	268	-10	-4%
Távfűtés	48 474	49 144	670	1%
Más ki nem emelt anyagjellegű szolgáltatás	0	0	0	-
Közös ktg.	328 237	348 927	20 690	6%
Költöztetés	315	473	158	50%
Távfűtés	0	0	0	-
Egyéb	0	0	0	-
	8 148	5 499	-2 649	-33%
Bérleti és lízingdíj	11 282	20 515	9 233	82%
Ingatlanok bérleti díja	0	0	0	-
Járművek bérleti díja	9 862	10 073	211	2%
Egyéb bérleti díjak	1 420	10 442	9 022	636%
Könyvviteli szolgáltatás díja	1 171	859	-312	-27%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	2 180	2 280	100	5%
Ügyvédi díjak	27 390	28 496	1 106	4%
Közjegyzői díjak	5 446	3 664	-1 782	-33%
Vagyonvédelem	28 980	30 167	1 187	4%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	78 547	84 915	6 368	8%
Minőségvizsgálati díjak	0	0	0	-
Egyéb szakértői díjak	49 175	28 192	-20 983	-43%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	40 646	43 485	2 839	7%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	14	0	-14	-100%
Oktatás, továbbképzés	3 424	8 656	5 232	153%
Szociális ráfordítások	0	0	0	-
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	195 253	219 604	24 351	12%
Informatikai szolgáltatás	62 896	77 471	14 575	23%
Üzletviteli tanácsadás	50 461	58 030	7 569	15%
Tagdíjak	1 436	1 059	-377	-26%
Szemétszállítás	0	0	0	-
Más ki nem emelt nem anyagjellegű szolgáltatás	80 461	83 044	2 584	3%
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	25 332	28 288	2 956	12%
Bankköltségek	11 581	14 684	3 103	27%
Hatósági díjak, illetékek	4 286	3 103	-1 183	-28%
Biztosítási díjak	9 377	10 273	896	10%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	88	228	140	158%
08. Eladott áruk beszerzési értéke	57 332	55 832	-1 500	-3%
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	79 553	67 842	-11 711	-15%
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 352 142	1 414 839	62 697	5%

Egyéb ráfordítások
2024-2025. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2024. év	2025. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	18 600	18 983	383	2%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	8 484	4 562	-3 922	-46%
<i>Követelések értékvesztése</i>	10 116	14 421	4 305	43%
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhianyai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	5 246	1 832	-3 414	-65%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	825	143	-682	-83%
Leírt behajthatatlan követelések	13 018	3 905	-9 113	-70%
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	2	2	-
Céltartalék képzés	13 603	12 780	-823	-6%
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	8 704	9 334	630	7%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	119 456	165 329	45 873	38%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	0	100	100	-
Más egyéb ráfordítás	64 004	81 884	17 880	28%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközátadások	0	0	0	-
TAO támogatás	0	33 000	33 000	-
Társadalmi szervezetek támogatása	0	0	0	-
Fejlesztési támogatás ráfordítása	29 554	33 522	3 968	13%
Ingyenes eszközátadások	3 330	3 300	-30	-1%
VII. Egyéb ráfordítások	276 340	364 114	87 774	32%

Társasági adó és adózott eredmény levezetése
2024-2025. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2024. év	2025. év
Adózás előtti eredmény (±)	994 023	835 804
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg	12 205	13 603
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	412 862	363 085
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékvesztése		
Fejlesztési tartalék összege után, legfeljebb az adóévi adózás előtti eredmény és legfeljebb 10 Mrd Ft		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	4 134	0
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogtúd nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezm. átalakulás esetén		
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levezsgázott szakképző iskolai tanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Munkásszállás, munkavállalói bérlakás létesítésére, fenntartására fordított összeg, legfeljebb az adózás előtti nyereség összegéig		
Elektromos töltőállomás bekerülési értéke és 3 éves nyeresége közötti különbözet		
Az adózó kapcsolt vállalkozása saját tevékenységi körében végzett K+F tevékenységének közvetlen költségére tekintettel megállapított összeg		
Követelésre visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegészít. a bevétel	112 004	12 093
Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés		
Adóalapot növelő bírságok, jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevételek		
Kutatás, kísérlet fejlesztés közvetlen költségei - csökkentve az erre kapott támogatással		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költségének ill. karbantartási költségének kétszerese		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel vagy ASTÉ növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés		
Megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége kapcsolt vállalkozásnál		
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszk., nyújtott szolg. meghatározott összege		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődnl az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím	3 392	4 060
Adóalapot csökkentő tételek összesen	544 597	392 842
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre	13 603	12 780
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	432 303	382 608
Nem a vállalkozási, bevételserző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	31 322	35 706
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre	10 116	14 421
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		
Nettó finanszírozási költség adótörvényben elismert mértékét meghaladó része		
Termőföldből átminősített ingatlantartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese		
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társ.ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf.vesztéség		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTÉ csökkenés		
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivezetésekor elszám. adóalap csökkentésből a megszerzett rész. értékének csökkenése		
Tartós adományozás elszámolt többlet kedvezménye (vagy annak kétszerese), ha a szerződésben vállaltak nem teljesülnek		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt	74 786	77 002
Jogelődnl az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
Adóalapot növelő tételek összesen	562 130	522 517
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
Adóalap összesen (±)	1 011 556	965 480
Társasági adó (2019. évtől csoportos társasági adó tagvállalatra eső része)	60 860	56 577
Adókedvezmények		
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	60 860	56 577
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Energiaszolgáltatók különadója		
Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		
Adózott eredmény	933 163	779 227

Cash-flow kimutatás
2024-2025. év

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2024. év	2025. év
	I. MŰKÖDÉSI CASH-FLOW (1-13. sorok)	65 591	232 242
1a.	+ Adózás előtti eredmény és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	933 163	835 804
	<i>Ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	0	0
1b.	+ Korrekciók az adózás előtti eredményben	-4 134	0
1	+ Korrigált adózás előtti eredmény (1a.+1b)	929 029	835 804
2	+ Elszámolt amortizáció	422 154	371 110
3	+ Elszámolt értékvesztés és visszairás	31 948	19 092
4	+ Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	1 398	-823
5	+ Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-40 378	-62 165
6	+ Szállítói kötelezettség változása	-47 872	271 253
7	+ Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	4 305	6 243
8	+ Passzív időbeli elhatárolások változása	-180 634	-177 656
9	+ Vevőkövetelés változása	74 333	-61 280
10	+ Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	27 359	56 284
11	+ Aktív időbeli elhatárolások változása	-142	-10 206
12	- Fizetett adó (nyereség után)	-113 433	-72 497
13	- Fizetett osztalék, részesedés	-1 042 476	-942 917
	II. BEFEKTETÉSI CASH-FLOW (14-18. sorok)	-916 299	-767 572
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-1 192 498	-839 374
15	+ Befektetett eszközök eladása	42 043	67 901
16	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	230 022	3 901
17	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		0
18	+ Kapott osztalék, részesedés	4 134	0
	III. FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW (19-26. sorok)	743 063	580 053
19	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	6 598	-9 753
20	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
21	+ Hitel és kölcsön felvétele	736 465	537 478
22	+ Végrelegesen kapott pénzeszköz	0	52 328
23	- Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	0	0
24	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
25	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0
26	- Végrelegesen átadott pénzeszköz	0	0
	IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+III. sorok)	-107 645	44 723
27	+ Devizás pénzeszközök átértékelése	32	57
	V. PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+27. sorok)	-107 613	44 780

Mutatók
2024-2025. év

Adatok: e Ft

Vagyoni helyzet mutatói

Tárgyi eszközök aránya	2024	2025
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{11\,618\,352}{12\,621\,578} \times 100\% = 92,05\%$	$\frac{12\,455\,893}{13\,532\,948} \times 100\% = 92,04\%$

A mutató értéke 0,01%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A tárgyévi eszközönövekedések meghaladták az amortizáció mértékét, így a tárgyi eszközök nettó értéke 7,2%-kal nőtt, míg az összes eszköz értéke 7,2%-kal emelkedett.

Befektetett eszközök aránya	2024	2025
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{11\,687\,105}{12\,621\,578} \times 100\% = 92,60\%$	$\frac{12\,517\,014}{13\,532\,948} \times 100\% = 92,49\%$

A tárgyi eszköz értékesítés, amortizáció, beruházások változásai miatt a Befektetett eszközök értéke 7,1%-kal, míg a Mérlegfőösszeg 7,2%-kal növekedett. A két hatás eredménye a mutató csekély mértékű 0,10%-pontos csökkenése.

Forgó eszközök aránya	2024	2025
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{912\,674}{12\,621\,578} \times 100\% = 7,23\%$	$\frac{983\,929}{13\,532\,948} \times 100\% = 7,27\%$

A mutató értéke 0,04%-ponttal emelkedett az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 7,8%-kal nőtt, a követelések és a pénzeszközök 146 M Ft-os növekedése miatt. Az összes eszköz értéke 7,2%-kal emelkedett.

Saját tőke jegyzett tőke aránya	2024	2025
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$	$\frac{5\,668\,606}{2\,553\,203} \times 100\% = 222,02\%$	$\frac{5\,504\,916}{2\,553\,203} \times 100\% = 215,61\%$

A mutató értéke 6,41%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A saját tőke 112 M Ft-tal csökkent elsősorban az adózott eredmény 154 M Ft-os csökkenése miatt.

Kötelezettségek aránya	2024	2025
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{1\,819\,079}{5\,668\,606} \times 100\% = 32,09\%$	$\frac{2\,873\,714}{5\,504\,916} \times 100\% = 52,20\%$

A mutató értéke 20,11%-ponttal nőtt az előző évhez képest. A kötelezettségek összege 58%-kal emelkedett elsősorban a hitelállomány és az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek növekedése miatt.

Kötelezettségek részaránya	2024	2025
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$	$\frac{1\,819\,079}{12\,621\,578} \times 100\% = 14,41\%$	$\frac{2\,873\,714}{13\,532\,948} \times 100\% = 21,23\%$

A mutató értéke 6,82 %-ponttal emelkedett az előző pontban részletezett okok miatt.

Rövidlejáratú kötelezettségek aránya	2024	2025
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{521\,212}{5\,668\,606} \times 100\% = 9,19\%$	$\frac{935\,579}{5\,504\,916} \times 100\% = 17,00\%$

A mutató értéke 7,80 %-ponttal nőtt az előző évhez képest. A rövid lejáratú kötelezettségek 79,5%-kal növekedtek, melynek legfőbb oka a rövid lejáratú cash-pool hitel 137 m Ft összege.

Tőkeerősség	2024	2025
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$	$\frac{5\,668\,606}{12\,621\,577} \times 100\% = 44,91\%$	$\frac{5\,504\,916}{13\,532\,948} \times 100\% = 40,68\%$

A mutató értéke 4,23%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A saját tőke 2,9%-kal csökkent, míg az összes forrás 7,2%-kal emelkedett.

Mutatók
2024-2025. év

Adatok: e Ft

Jövedelmezőségi mutatók

Bevétel arányos jövedelmezőség

	2024	2025
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	$\frac{994\,023}{3\,587\,079} \times 100\% = 27,71\%$	$\frac{835\,804}{3\,618\,710} \times 100\% = 23,10\%$

A mutató értéke 4,61%-ponttal csökkent az előző évhez képest. Az adózás előtti eredmény 15,9%-kal csökkent, melynek oka elsősorban a korábbi évnél alacsonyabb számviteli eredményű ingatlanértékesítés. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2025-ben 100 Ft bevétel 23,1 Ft nyereséget termelt.

Eszközarányos jövedelmezőség

	2024	2025
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{994\,023}{12\,621\,578} \times 100\% = 7,88\%$	$\frac{835\,804}{13\,532\,948} \times 100\% = 6,18\%$

A mutató értéke 1,70%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2025-ben 100 Ft eszköz 6 Ft nyereséget termelt.

Tőkearányos jövedelmezőség

	2024	2025
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{994\,023}{5\,668\,606} \times 100\% = 17,54\%$	$\frac{835\,804}{5\,504\,916} \times 100\% = 15,18\%$

A mutató értéke 2,35%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A mutató értéke azt jelenti, hogy 2025-ben 100 Ft saját tőke 15 Ft nyereséget termelt.

Mérleg mutatók

Használhatósági fok

	2024	2025
$\frac{\text{Aktívált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktívált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$	$\frac{10\,703\,920}{16\,054\,553} \times 100\% = 66,67\%$	$\frac{11\,490\,615}{17\,177\,255} \times 100\% = 66,89\%$

A mutató értéke 0,22 %-ponttal nőtt az előző évhez képest. A tárgyi eszközök nettó értéke 7,3%-kal nőtt elsősorban az ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok nettó értékének növekedése miatt.

Pénzügyi helyzet mutatói

Likviditási mutató

	2024	2025
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{912\,674}{521\,212} \times 100\% = 175,11\%$	$\frac{983\,929}{935\,579} \times 100\% = 105,17\%$

A mutató értéke 69,94%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A forgóeszközök értéke 7,8%-kal nőtt míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke magasabb mértékben, 79,5%-kal emelkedett. A mutató elvárt értéke 1 fölötti.

Likviditási gyorsráta

	2024	2025
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{450\,833}{521\,212} \times 100\% = 86,50\%$	$\frac{545\,156}{935\,579} \times 100\% = 58,27\%$

A mutató értéke 28,23%-ponttal csökkent az előző évhez képest. A készletekkel csökkentett forgóeszközök értéke 20,9%-kal nőtt, míg a rövid lejáratú kötelezettségek értéke magasabb mértékben, 79,5%-kal emelkedett. A mutató elvárt értéke 1 fölötti. A holding cégcsoportnál működtetett cash-pool likviditásmenedzsment miatt a klasszikus likviditási mutatók nem megfelelően értelmezhetők társaságunkra vonatkozóan, részletes likviditási helyzet bemutatását lásd. Kiegészítő melléklet 4. Cash-flow pontjánál.

**Veszélyes hulladékok állományának alakulása
2025. 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