

1|1|9|9|5|3|4|0|-6|8|1|0|-1|1|4|-0|9  
Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2021.12.31.

0|9|-1|0|-0|0|0|3|2|7  
Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás címe

4|0|2|5|Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 5. sz. iroda

## 2021. Éves beszámoló

Kelt: Debrecen, 2022. április 19.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**Debreceni Vagyonkezelő**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.  
Adószám: T/95340-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-10-000327  
Számlasz.: 11738008-20241852

1 1 9 9 5 3 4 0 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 9  
 Statisztikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2021.12.31.

0 9 - 1 0 - 0 0 0 3 2 7  
 Cégjegyzék száma

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.**  
**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**  
 (Sztv. 1. sz. melléklete szerinti "A" változat)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31.	
a	b	c	d	e	
01.	<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	(2.+10.+18.)	24 543 976	0	24 141 329
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	(3. ... 9.)	167	0	23 853
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				5 422
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok				18 388
06.	4. Szellemi termékek		167		43
07.	5. Üzleti vagy cégérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	(11. ... 17.)	2 379 428	0	2 324 123
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok		2 180 029		2 227 932
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek				28 852
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		9 429		6 251
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások		183 087		61 088
16.	6. Beruházásokra adott előlegek		6 883		0
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	(19. ... 28.)	22 164 381	0	21 793 353
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		20 016 139		20 015 618
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		370 507		0
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés		1 775 613		1 775 613
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
23.	5. Egyéb tartós részesedés		2 122		2 122
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	<b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b>	(30.+37.+46.+53.)	7 677 499	0	4 961 183
30.	<b>I. KÉSZLETEK</b>	(31. ... 36.)	4 867 354	0	4 479 997
31.	1. Anyagok				
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek				
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok				
34.	4. Késztermékek				
35.	5. Áruk		4 396 335		4 479 997
36.	6. Készletekre adott előlegek		471 019		
37.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	(38. ... 45.)	1 079 692	0	480 312
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		14 444		159 506
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		832 569		185 357
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		0		
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
42.	5. Váltókövetelések				
43.	6. Egyéb követelések		232 679		135 449
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	(47. ... 52.)	0	0	0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	(54.+55.)	1 730 453	0	874
54.	1. Pénztár, csekkek		286		241
55.	2. Bankbetétek		1 730 167		633
56.	<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	(57. ... 59.)	10 058	0	226 412
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása		9 995		226 399
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		63		13
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	(1.+29.+56.)	32 231 533	0	29 328 924

Debrecen, 2022. április 19.

*Koalky*  
 a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)

**Debreceni Vagyonkezelő**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
 4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.  
 Adószám: 11995340-2-09  
 Cégjegyzékszám: 09-10-000327  
 Szlasz.: 11738008-20241852  
 -1-

1 | 1 | 9 | 9 | 5 | 3 | 4 | 0 | - | 6 | 8 | 1 | 0 | - | 1 | 1 | 4 | - | 0 | 9

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2021.12.31.

0 | 9 | - | 1 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 3 | 2 | 7

Cégjegyzék száma

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.**  
**MERLEG Források (passzívák)**  
(Sztv. 1. sz. melléklete szerinti "A" változat)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31.
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64. ... 68.+71.)	24 020 676	0	24 052 701
62.	I. JEGYZETT TŐKE	16 294 125		16 294 125
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK			
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 483 574		5 858 526
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			5 422
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	2 242 977		1 894 628
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73. ... 75.)	0	0	10 287
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			10 287
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	3. Egyéb céltartalék			
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92.)	8 141 122	0	4 851 824
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78. ... 81.)	0	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással			
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83. ... 91.)	6 636 952	0	3 988 777
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	1 965 518		1 551 725
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3 171 434		2 437 052
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal			
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 500 000		0
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	1 504 170	0	863 047
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	413 793		413 793
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	299 755		233 675
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	80 885		13 628
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	658 951		114 565
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással			
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	50 786		87 386
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106. ... 108.)	69 735	0	414 112
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			351 225
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	60 103		53 255
108.	3. Halasztott bevételek	9 632		9 632
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.)	32 231 533	0	29 328 924

Debrecen, 2022. április 19.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**Debreceni Vagyonkezelő**  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.  
Adószám: 11995340-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-10-000327  
Sziasz.: 11738008-20241852

1 1 9 9 5 3 4 0 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 9

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2021.12.31.

0 9 - 1 0 - 0 0 0 3 2 7

Cégjegyzék száma

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.**  
**EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással)

Tétel- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban		
		Előző év 2020.12.31.	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 057 258		1 756 591
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	40		
I.	<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE</b> (01.+02.)	1 057 298	0	1 756 591
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	<b>AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE</b> (±03.+04.)	0	0	0
III.	<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	38		3 903
	Ebből: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség	4 363		3 855
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	120 837		145 148
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 389		9 008
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	111 056		785 101
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	92 678		202 442
IV.	<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b> (05.+06.+07.+08.+09.)	336 323	0	1 145 554
10.	Bérek	190 590		181 780
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	17 852		14 499
12.	Bérfelrakások	35 526		30 541
V.	<b>SEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b> (10.+11.+12.)	243 968	0	226 820
VI.	<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	47 232		58 212
VII.	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	72 916		176 157
	Ebből: értékvesztés	5 317		93 008
A.	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b> (I.±II.-III.-IV.-V.-VI.-VII.)	356 897	0	153 751
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 919 501		1 799 129
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	1 546 551		1 338 529
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 351		9 065
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	1 350		9 064
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	22 872		9 747
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI</b> (13.+14.+15.+16.+17.)	1 943 724	0	1 817 941
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	42 434		71 960
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott	5 323		23 146
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	11 076		3 525
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI</b> (18.+19.+20.+21.+22.)	53 510	0	75 485
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b> (VIII.-IX.)	1 890 214	0	1 742 456
C.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b> (±A±B)	2 247 111	0	1 896 207
X.	<b>ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG</b>	4 134		1 579
D.	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b> (±C-X.)	2 242 977	0	1 894 628

Debrecen, 2022. április 19.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**Debreceni Vagyonkezelő**  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.  
Adószám: 11995340-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-10-000327  
Szász.: 11738008-20241852



**Debreceni Vagyonkezelő**  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**2021. év**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>Általános kiegészítések .....</b>	<b>3</b>
1.1.	A vállalkozás bemutatása .....	3
1.1.1.	Céggjogi adatok .....	3
1.1.2.	Jogi környezet .....	5
1.1.3.	Tevékenység, piaci helyzet .....	8
1.1.4.	A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra .....	12
1.2.	A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek összetétele .....	13
1.3.	A számviteli politika fő vonásai .....	14
1.3.1.	A befektetett eszközök .....	17
1.3.2.	Forgóeszközök értékelése .....	21
1.3.3.	Aktív időbeli elhatárolások .....	21
1.3.4.	Értékvesztés elszámolása .....	23
1.3.5.	Saját tőke .....	26
1.3.6.	Céltartalék képzés .....	27
1.3.7.	Kötelezettségek értékelése .....	27
1.3.8.	Passzív időbeli elhatárolások .....	28
1.3.9.	Cash-pool követelések és kötelezettségek .....	29
1.3.10.	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek .....	32
1.3.11.	Szerződés elszámolási egység szerinti projektelszámolás .....	33
1.3.12.	Ellenőrzésre vonatkozó előírások .....	34
1.3.13.	A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések .....	35
1.3.14.	Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása .....	37
<b>2.</b>	<b>Tájékoztató rész.....</b>	<b>38</b>
2.1.	A társaság anyavállalata .....	38
2.2.	A társaság kapcsolt vállalkozásai .....	38
2.3.	Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások .....	38
2.4.	Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások .....	39
2.5.	Kapcsolt vállalkozások 2021. évi beszámolóinak adatai .....	39
2.6.	Jelentős tulajdoni részesedésű társult vállalkozások 2021. évi beszámolóinak adatai .....	40
2.7.	Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései .....	40
2.8.	Vezető tisztségviselők javadalmazása .....	40
2.9.	Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások .....	40
<b>3.</b>	<b>Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....</b>	<b>41</b>
3.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések .....	41
3.1.1	Eszközök .....	41
3.1.2	Források .....	48
3.1.3	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése .....	52
3.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések .....	53
3.2.1	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye .....	53
3.2.2	Pénzügyi műveletek eredménye .....	55
3.2.3	A nettó módon elszámolt tételek bemutatása .....	55
3.2.4	Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások .....	55
3.2.5	Támogatások .....	56
3.2.6	A társasági adó és az adózott eredmény levezetése .....	56
3.2.7	Ellenőrzés .....	57
3.2.8	Adózott eredmény felhasználására, osztalékra vonatkozó javaslatok .....	57
<b>4</b>	<b>Cash-Flow kimutatás.....</b>	<b>58</b>
<b>5</b>	<b>Mutatók.....</b>	<b>58</b>



## 1. Általános kiegészítések

### 1.1. A vállalkozás bemutatása

#### 1.1.1. Cégjogi adatok

<u>A társaság cégneve:</u>	Debreceni Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
<u>A társaság székhelye:</u>	4025 Debrecen, Piac utca 77. II. em. 5.
<u>A társaság alakulása :</u>	2000. március 09.
<u>Cégjegyzékszám:</u>	Cg. 09-10-000327
<u>Adószám:</u>	11995340-2-09
<u>KSH szám:</u>	11995340681011409
<u>Internetes honlap címe:</u>	www.dvrt.hu

#### A társaság tevékenységi körei:

- 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (**főtevékenység**)
- 6420 '08 Vagyongkezelés (holding)
- 6492 '08 Egyéb hitelnújtás
- 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6920 '08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7010 '08 Üzletvezetés
- 7021 '08 PR, kommunikáció
- 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7711 '08 Személygépjármű kölcsönzése
- 7733 '08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
- 8211 '08 Összetett adminisztratív szolgáltatás
- 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

<u>Az Igazgatóság összetétele:</u>	Elnök: Dr. Mészáros József Tagok: Fodor András Gerbrant Redmer de Boer Kotosmann Zoltán Szabó Ákos
------------------------------------	--

A társaság önálló képviseletre jogosult képviselője: Dr. Mészáros József az Igazgatóság elnöke  
Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató

<u>A Felügyelő Bizottság összetétele</u>	:	Elnök: Győri Gyula Tagok: Dr. Gondola Zsolt Zoárd
--	---	--

Dr. Mancsiczky László  
Papp Viktor  
Dr. Sásdi András Béla

Az Igazgatóság összetételéről a 6/2016. (I.21.) számú Közgyűlési határozatával döntött a tulajdonos Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 2016. február 01-től 2021. január 31-éig terjedő időszakra. Majd a 86/2021. (I.25.) PM határozattal döntött a Polgármester a Közgyűlés hatáskörében eljárva az Igazgatóság tagjainak személyéről, 2021. február 1-től 2026. január 31-éig terjedő időszakra.

Az Felügyelő Bizottság összetételéről a 245/2019. (XII.12.) számú Közgyűlési határozatával döntött a tulajdonos Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 2020. január 01-től 2024. december 31-éig terjedő időszakra.

A vezérigazgató megbízatása a Közgyűlés 218/2018. (XI.29.) számú határozata alapján 2019. január 14. napjától határozatlan időre szól.

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

<u>Könyvvizsgáló:</u>	EAST-AUDIT Könyvvizsgáló és Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
<u>Székhely:</u>	4025 Debrecen, Széchenyi u. 15.
<u>Cégjegyzékszám:</u>	09-10-000331
<u>Könyvvizsgáló személye:</u>	Tóth Kálmán Könyvvizsgálói nyilvántartási száma: 002742
<u>Könyvviteli feladatok irányításáért felelős:</u>	Lőrincz Levente Könyvvizsgálói nyilvántartási száma: 005413



## 1.1.2. Jogi környezet

### A társaság alakulása

A társaság határozatlan időre alakult, a cégbejegyzés napjával, 2000. május 3-ával kezdődően. A társaság az Alapító Okirat cégbírósághoz történő benyújtásától előbbi időpontig előtársaságként működött. A DMJV Közgyűlésének 175/2000. (VII.06.) Kh. határozata és a Zrt. Közgyűlésének 4/2000. (VII.07.) Kh. határozata nyomán, az önkormányzati részesedések apportjával teljesített tőkeemeléssel a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosa lett tíz, korábban kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságnak. 2000. július 7-től az Zrt. forrásoldalon megjelenő 16.294.125 E Ft alaptőkéjéből eszközoldalon 16.274.125 E Ft-ot tett ki a tíz társaságban lévő 100%-os részesedése.

2000. december 21-ével bővült a tagvállalatok száma, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megvásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeinek 100%-át.

2001. december 07-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. egyszemélyes társaságként megalapította a Debrecen Rendezvénycsarnok Beruházó Kft.-t.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2003. március 28-án megvásárolta a „Régi Vigadó” Kft., 2003. június 6-án a Friss Rádió Kft. üzletrészeinek 100%-át, majd mindkét társaságban tőkeemelést hajtott végre. 2003. október 31-én a „Régi Vigadó” Kft. beolvadt a Debreceni Gyógyfürdő Kft.-be. 2003. november 14-én a Debreceni Kulturális és Fesztiválközpont Kft., valamint a Debrecen Rendezvénycsarnok Beruházó Kft. beolvadt a Cívus Ház Zrt.-be.

2004. évben új társaságok kerültek a vállalatcsoportba: 2004. november 16-án a Debreceni Vagyonkezelő Rt. és a Cívus Ház Rt. megalapította a Cívus Ház Ingatlan Kft.-t, 2004. november 29-én a Debreceni Vagyonkezelő Rt. és a Debreceni Gyógyfürdő Kft. hozta létre a Nagyerdei Gyógyászati Kft.-t.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2005. április 1-jén megvásárolta az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. üzletrészeinek 100%-át, 2005. június 3-án megalapította a Debreceni Sportuszoda Kft.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. közösen alapítottak céget: 2005. december 16-án a székelyudvarhelyi székhelyű S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L. romániai bejegyzésű társaságot.

2006. február 14-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. megalakították a Cívusvíz Befektető, Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.-t. 2006. november 28-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceni Gyógyfürdő Kft. értékesítette a Nagyerdei Gyógyászati Kft. üzletrészeinek 51%-át a VESZ Vagyonkezelő Kft.-nek, mely következtében a Debreceni Gyógyfürdő Kft. tulajdonában maradt a Nagyerdei Gyógyászati Kft. üzletrészeinek 49%-a. 2006. november 08-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megvásárolta a Strigonium Zrt. részvényeinek 4%-át. 2006. november 30-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megvásárolta a DMJV Önkormányzatától az A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft. 49%-os tulajdoni részét.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2007. március 29-én a DOTENERGO Zrt.-vel közösen megalakította a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-t, 50-50%-os tulajdoni hányaddal. 2007. augusztus 1-jén a Kft.-nek a DOTENERGO Zrt. tulajdonában lévő üzletrészeit a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. megvásárolta. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2007. április 20-án megalapította a DEHIR Debreceni Hirdetési és Produkciós Kft.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2007. augusztus 1-jén a VESZ Kft.-vel közösen megalakította a Pharmapolis Klaszter Kft.-t 75-

25%-os tulajdoni hányaddal. A 2008. év során bekövetkezett tulajdonos körbeli változások (belépett a Debreceni Egyetem és a Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Ipari Kamara) és jegyzett tőkeemelések következtében a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdoni hányada 22,5%-ra csökkent. 2007. szeptember 30-án a Cíviss Ház Ingatlan Kft. és az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. beolvadt a Cíviss Ház Zrt.-be.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 15%-os részesedéssel 2008. augusztus 25-én a FUN Szórakoztató Központ Kft.-vel, valamint egy magánszemély részvételével megalakította az ARBO INVEST Zrt.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Cívissvíz Befektető, Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.-ben meglévő üzletrészt 2008. szeptember 25-én értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. részére. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2008-ban értékesítette három 100%-os tulajdonú leányvállalatát: november 30-án az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-t, december 15-én a Debreceni Sportuszoda Kft.-t, december 30-án a Friss Rádió Kft.-t.

2009. április 28-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, valamint a Richter Gedeon Nyrt. megalapította a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-t, amelyben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdoni hányada 49%. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. május 03-án visszavásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeinek 100%-át. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. június 26-án, 33,3% tulajdoni aránnyal részt vett a Termál Egészségipari Klaszter Kft. alapításában. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. augusztus 26-án értékesítette a Strigónium Zrt.-ben meglévő részvényeit. A Debreceni Regionális és Innovációs Ipari Park Kft. 2009. szeptember 30-án beolvadt a Cíviss Ház Zrt.-be. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. november 17-én 5% tulajdoni résszel, külső befektetőkkel megalakította az ICONO-Pharma Kft.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. december 18-án értékesítette a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-ben meglévő üzletrészt a DKV Zrt. részére.

2011. szeptember 30-ai nappal megtörtént a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debrecen Önkormányzat Lapkiadó Kft. vagyonátértékeléssel egybekötött kedvezményes átalakulása, összeolvadása. Ugyancsak 2011. szeptember 30-án hasonló módon olvadt össze a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a DEHIR Kft. Ugyan ezen időponttal megalakult a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ből történő kiválás útján. 2011. október 01. napján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. értékesítette az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben meglévő üzletrészeinek 74%-át.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt., egyszemélyes tulajdonosként, 2012. augusztus 24-én megalakította a Déli Ipari Park Kft.-t. A Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2012. december 17-én értékesítette a Nagyerdei Gyógyászati Kft.-ben meglévő üzletrészeit a VESZ Vagyonkezelő Kft. részére. A Debreceni Vízmű Zrt. 2012. december 18-án értékesítette a KELET-AQUA Kft.-ben meglévő üzletrészeit.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2013. április 15-én megszerezte az A.K.S.D. Kft.-ből szétválás útján kivált Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 49%-át. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft.-ben meglévő részesedéseinek arányát 2013. május 02-án, tőkeemelés útján 51%-ra, 2013. december 16-án üzletrészvásárlással 90%-ra növelte. A Debreceni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVIZGÉP Kft. 2013. június 30-án beolvadt a szintén a Debreceni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVÍZÉP Kft.-be.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2014. január 24-én értékesítette a Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 11%-át 13 vidéki önkormányzat közös tulajdonlásába, majd 2014. december 04-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Kft. további többségi üzletrészt is értékesítette DMJV Önkormányzata részére. A DKV Zrt. 2014. június 27-én értékesítette a Debreceni

Energetikai Centrum Kft.-ben meglévő üzletrészeit. Az ICONO-Pharma Kft. 2014. szeptember 29-én végelszámolás útján megszűnt. A Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával, 2014. december 31-én megalakult a DV Parking Kft. a DKV Zrt.-ből történő kiválás útján.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága döntött a Debreceni Vízmű Zrt. alaptőkéjének 1.000.000 Ft összegű felemeléséről új részvények kibocsátásával, ez 2015. március 10-én megtörtént. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2015. március 18-án értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 22 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 22 kistéleplési önkormányzat részére, akik ennek fejében a víziközmű szolgáltatásuk ellátását pályázat nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt., mint a kiválással érintett cégek, valamint a Cívis Ház Zrt., mint a beolvadással érintett társaság beolvadásos-kiválásáról döntött, amely 2015. február 28-ai időponttal megtörtént. A Déli Ipari Park Kft. 2015. április 07-én, a Termál-Egészségipari Klaszter Kft. 2015. szeptember 17-én végelszámolással megszűntek.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az AIRPORT DEBRECENI HOLDING Kft. 274.400 E Ft értékű tőkeemelését hajtott végre (68.600 E Ft + 205.800 E Ft) az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben, 2016. június 28-án, a tulajdoni arányok érdemi változtatása nélkül. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2016. július 19-én értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 8 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 8 kistéleplési önkormányzat részére, akik a már kialakult gyakorlatnak megfelelően, mint tulajdonosok, 4 település esetében az ivóvíz és szennyvíz szolgáltatás, 4 település esetében az ivóvíz szolgáltatás ellátását pályázat nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták. Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft., a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Főnix Irodaház Kft., 60%-os részesedésével, valamint a HUNÉP Universal Zrt. 40%-os részesedésével 2017. június 22-én megalapította a Forest Offices Debrecen Kft.-t, 500.000 E Ft-os jegyzett tőkével. 1.500.000 E Ft tőketartalékkal. Az alapítást követően, 2017. augusztus 09-én kezdődően a HUNÉP Zrt. a Kft.-ben meglévő részesedését eladta leányvállalata, a HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft. részére.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2018. november 16-án értékesítette a Pharmapolis Tudományos Park Kft.-ben meglévő üzletrészeit 100%-át. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2018. november 28-án értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 15 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 6 kistéleplési önkormányzat részére, akik ennek fejében a víziközmű szolgáltatásuk ellátását pályázat nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták. 2019. január 01-től.

2019. március 1-jei hatállyal az AIRPORT-DEBRECEN Kft. neve megváltozott, az új név: DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft. A Főnix Irodaház Kft. 2019. március 18-tól Debreceni Ipari Centrum Kft. néven működik tovább. A Debreceni Vízmű Zrt.-nek a DEVIZÉP Kft.-ben fennálló tulajdoni hányada 2019. április 26-án üzletrész vásárlással 90%-ra módosult.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a 2020. december 10-én kelt részvény adásvételi szerződéssel a DMJV Önkormányzatától megvásárolta a DVSC FUTBALL Zrt. 20 db 10.000 Ft névértékű részvényét, ezzel a DVSC FUTBALL Zrt.-ben 0,43% részesedést szerzett.

A Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2021. január 1-től Aquaticum Debrecen Kft. néven működik tovább. A Cívisház Kft.-nél és a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-nél 2021. évben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának döntései alapján végelszámolási eljárás indult meg, amely a

Civisvíz Kft.-nél 2021. december 31-én, illetve jelenleg is még folyamatban van. A Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. végelszámolása 2021. december 31-én véget ért azzal, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóság a Kft. fennmaradásáról, működésének folytatásáról döntött. A DKV Zrt. 2021. szeptember 06-án értékesítette a Cívisbusz Kft.-ben meglévő részesedésének 100%-át.

A végelszámolásból kilépett Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 2022. január 01-től Cívis Lakóparkfejlesztő Kft. néven folytatja tevékenységét. 2022. január 28-án megalakult a Tócsóvölgy Kft., amely a Debreceni Ipari Centrum Kft. 100%-os tulajdonában van.

### 1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet

A 16,3 milliárd Ft alaptőkével rendelkező Holdingban 2021. december 31-ei időpontban a 2.2. pontban bemutatott anya és leányvállalatok tömörülnek. A holding szervezeti formában történő működés célja továbbra is az, hogy erőteljesen érvényesüljön a tulajdonos érdeke, hatékonyabb legyen a társaságok működése, érvényre jussanak a közös működésből fakadó előnyök.

Debrecen történelmi szerepe összekötni az országhatárokon átnyúló keleti régiókat. Az első és második Főnix terv körvonalazza azt a fejlődést, aminek hajtómotorja a működésében megújuló Debreceni Vagyonkezelő Zrt.

A stratégiai célok rendszerének középpontjában a vevői elégedettség növelése és a nyereségtermelő képesség javítása áll.

A cégcsoport stratégiájának Debrecen Megyei Jogú Város stratégiájára kell épülnie, annak szerves részét kell képeznie. A város helyzetértékelése és jövőképe alapján a városfejlesztés általános célkitűzése az, hogy a Debrecenben élők életkörülményei – a megélhetési viszonyok, a városi élet körülményei, a komfortosság, az egészséges környezeti feltételek, a fejlesztési erőforrások megőrzése mellett – jelentősen és tartósan javuljanak. A vállalatcsoport gazdálkodására a költségtakarékosság a jellemző, amely optimális és célszerű erőforrás-felhasználáson túl a belső tartalékok feltárását is magában foglalja.

A Holding irányítása alá tartozó tagvállalatok a következő főbb jellemzőkkel bírnak:

- A tagvállalatok heterogén, valamint többségében nem vertikális (nem egymásra épülő) tevékenységet folytatnak.
- Az egyes tagvállalatok tevékenysége döntően koncentrált, egy üzletágra korlátozódik.
- A Holding alapítása előtt az Önkormányzat tulajdonrésze minden tagvállalat esetében 100% volt, az apportálást követően megvásárolt, illetve alapított társaságok esetében már különböző a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdoni részesedése.
- A tagvállalatok telepítettsége koncentrált, földrajzi értelemben helyinek mondható.
- A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a tagvállalati kör kialakítása és változtatása során a tulajdonos Önkormányzat stratégiai célkitűzéseivel összehangoltan, a hatékony és eredményes működtetés feltételeinek megteremtésére törekszik, részesedéseinek megtartása közép és hosszútávon jellemzően az eredményes működéshez kötött.

A cégcsoportnak közszolgáltatást végző társaságait érintő több jelentős jogszabályi változás történt.

**Debreceni Hőszolgáltató Zrt.**

A távhőszolgáltatás vonatkozásában megszűnt az Önkormányzat árhatósági jogköre, a távhőszolgáltatónak értékesített távhő árát, valamint a lakossági felhasználóknak és a külön kezelt intézményeknek nyújtott távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági árát a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal javaslatának figyelembevételével a miniszter rendeletben állapítja meg.

A távhőszolgáltatónak értékesített távhő árát, a lakossági felhasználóknak és a külön kezelt intézményeknek nyújtott távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági árát, valamint a távhőszolgáltatási támogatást a MEKH javaslatának figyelembevételével a miniszter ITM rendeletben állapítja meg (a többször módosított 2005. évi XIII. törvény a távhőszolgáltatásról, a többször módosított 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatás díjáról, a többször módosított 51/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatási támogatásról).

A távhőszolgáltatás ÁFA kulcsa 2010. január 15-étől 18%-ról 5%-ra mérséklődött.

A távhőfelhasználás szociális támogatási rendszere 2011. szeptember 1-jétől megszűnt, illetve átalakult lakásfenntartási támogatássá.

A fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény 2014. évi módosításával fogyasztóvédelmi referenst kell alkalmazni, e törvény szabályozza a fogyasztói panaszkezelést, ügyfélszolgálatot is.

**Debreceni Vízmű Zrt.**

A víziközmű szektorra vonatkozóan 2011. év végétől hatályba lépett a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) és a 2013. év elején megjelent a Vksztv. egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.). A Vksztv. és a Vhr. a víziközmű-szolgáltatás terén új, részletes feltétel- és követelményrendszert ír elő. 2012. évtől a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) látja el a törvényben meghatározott hatósági feladatokat. A víziközművekkel kapcsolatos feladat- és hatáskörök a víziközmű-szolgáltatási törvényben szabályozottak szerint oszlik meg a MEKH és a Fogyasztóvédelmi hatóság között. A Fogyasztóvédelmi hatóság eljárásáról a fogyasztóvédelemről szóló törvény rendelkezik, mely a víziközmű-szolgáltatás körében a lakossági felhasználókkal szembeni szabályok megsértése eseteire vonatkozik (elszámolás, számlázás, díjfizetés, víziközmű-szolgáltatás korlátozása vagy felfüggesztése tárgykörökben).

A Debreceni Vízmű Zrt. a víziközmű-szolgáltatás törvényi feltételeinek megfelelt, 2013-ban az elsők között megkapta a működési engedélyét. Az engedély kizárólagos jogot biztosít és kötelezettséget jelent víziközmű-szolgáltatás nyújtására az engedélyben meghatározott ellátási területen. A működési engedély szerinti víziközmű-rendszerek egyértelműen és beazonosíthatóan lehatárolták.

**Rezsicsökkentés**

A rezsicsökkentés végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény alapján a 2013. július 1-jét követő időszakban teljesített lakossági víziközmű-szolgáltatás egységárai nem haladhatják meg a 2013. január 31-én alkalmazott díjtételek 90%-át.

### **Közművagyon átadás**

A víziközmű-szolgáltatási törvény és a kormányrendelet előírásának megfelelően a DMJV Önkormányzat Közgyűlésének elfogadását követően a Debreceni Vízmű Zrt. és a DMJV Önkormányzata megkötötte a megállapodást a közművagyon tulajdonjogának térítésmentes átadásáról a Vksztv. 79. § (2) alapján. A rendszerfüggetlen vízközmű-elem tulajdonjoga nem változott, az üzemeltető tulajdonában maradt a működtető vagyonnal együtt. A közművagyon átadása 2013. október 31-én megtörtént. A közmű átadás miatt kivezetett eszközök könyv szerinti értéke 22.751,5 M Ft (ágazatonkénti bontása: ivóvíz-ágazat 10.776,3 M Ft, a szennyvíz-ágazat 11.975,2 M Ft). A közmű vagyon átadás miatt feloldott halasztott bevétel 1.708,5 M Ft (ebből: ivóvíz-ágazat 723,1 M Ft, a szennyvíz-ágazat 985,4 M Ft) a térítésmentesen átvett és a támogatásból megvalósított eszközök után.

### **Vagyongazdálkodási szerződés**

A Debreceni Vízmű Zrt. vagyonából kikerült, a város tulajdonába térítésmentesen átadott víziközművek üzemeltetésére Vagyongazdálkodó Szerződést kötött Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Debreceni Vízmű Zrt. 2013. november 1-től hatályosan.

### **ISPA projekt keretében létrejött eszközök üzemeltetése**

Debrecen és térsége szennyvíz-elvezetésének és szennyvíz-tisztításának fejlesztése érdekében Debrecen város négy környező településsel indított, ISPA EU Előcsatlakozási Alapból támogatott projekt általános célja volt Debrecen és agglomerációjának felszíni és felszín alatti vízforrásainak védelme a csatornahálózat bővítésén és a szennyvíztelep hatékonyságának növelésén keresztül.

Az ISPA projekt során létrejött, a DMJV Önkormányzat tulajdonában lévő víziközmű vagyon üzemeltetését a tulajdonos üzemeltetési szerződés keretében átadta a Debreceni Vízmű Zrt. részére. Az üzemeltető az e vagyoni körbe tartozó vízközmű rendszerek működtetésével gondoskodik a szennyvízelvezetési szolgáltatás folyamatos teljesítéséről (a településen keletkező szennyvizek szennyvízelvezető művel történő elvezetéséről és a szennyvíztisztító telepen történő tisztításáról). Az üzemeltetett eszközök bekerülési értéke összesen 22.317,1 M Ft volt.

### **Térségi települések üzemeltetési és vagyongazdálkodási szerződésai**

2015. április 1-től jelentős változás következett be a Debreceni Vízmű Zrt. működési területén. 22 település ivóvíz-szolgáltatásának átvételére került sor a végelszámolás alá került korábbi szolgáltató Hajdú-Bihari Önkormányzatok Vízmű Zrt.-től (Ártánd, Bedő, Berekböszörmény, Biharkeresztes, Bihartorda, Bojt, Ebes, Esztár, Hajdúbagos, Hajdúsámson, Hencida, Körösszakál, Körösszegapáti, Magyarhomorog, Mezősas, Mikepércs, Monostorpályi, Nagykereki, Pocsaj, Sáránd, Szentpéterszeg, Told). Ezzel egy időben került sor az ISPA projektben Debrecenhez kapcsolódó 4 agglomerációs település (Hajdúsámson, Mikepércs, Sáránd, Ebes) szennyvízszolgáltatásának átvételére is. 2015. november 1-től újabb 4 település (Pocsaj, Esztár, Hajdúbagos, Monostorpályi) szennyvízszolgáltatásának ellátására kötöttek szerződést.

A településekkel az üzemeltetési vagy a vagyongazdálkodási szerződések megkötésére kerültek, melyeket a MEKH engedélyezett:

- közműves ivóvízellátás vonatkozásában 20 településsel bérleti-üzemeltetési szerződés jött létre, 2 település (Monostorpályi és Szentpéterszeg) esetében pedig vagyongazdálkodási szerződés,
- közműves szennyvízelvezetés- és tisztítás tekintetében 4 településsel (Ebes, Hajdúsámson, Mikepércs és Sáránd) bérleti-üzemeltetési szerződés jött létre.

Az újonnan átvett települések közül 2015. november 1-től a Debreceni Vízmű Zrt. látja el Pocsaj-Esztár szennyvízelvezetés és tisztítás, valamint Monostorpályi, illetve Hajdúbagos szennyvízelvezetés szolgáltatási tevékenységét is. Ezen településekkel bérleti-üzemeltetési szerződést kötöttek.

A Debreceni Vízmű Zrt. szolgáltatási területe 2017. január 1-jétől további víziközmű-rendszerekkel bővül, melyek az alábbiak:

- Derecske: ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Hajdúszovát: ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Hosszúpályi (és Hosszúpályi-Sóstó): ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Létavértes (és Létavértes-Cserekert): ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Konyár: ivóvíz szolgáltatás,
- Kokad: ivóvíz szolgáltatás,
- Kismarja: ivóvíz szolgáltatás,
- Tépe: ivóvíz szolgáltatás.

2018-ban további 6 település fejezte ki részvényvásárlással azt a szándékát, hogy 2019. január 1-től a Debreceni Vízmű Zrt. által kívánja víziközműveit üzemeltetni. Ezek a települések: Bagamér, Fülöp, Nyírábrány, Nyíradony, Nyírmártonfalva és Vámospércs. A társaság valamennyi településen ivóvíz és szennyvízszolgáltatását is vállalja.

2020. december 1. napjától a Debreceni Vízmű Zrt. látja el Konyár településen a szennyvízelvezetési és tisztítási tevékenységet is, melyről szóló közüzemi szerződést 2019. november 21-én írták alá a felek.

A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal 2021. decemberében határozataival a Debreceni Vízmű Zrt.-t közérdekű üzemeltetőnek jelölte ki Berettyóújfalu város, Földes nagyközség és Hajdúszoboszló város víz- és csatorna közmű szolgáltatása érdekében 2022. január 1.- 2022. december 31. időszakra vonatkozóan.

### **Cívis Ház Zrt.**

A 19/2012. (VII. 20.) NGM rendelete - a gáz csatlakozó vezetékek és felhasználó berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálatáról - nagy számban érinti az önkormányzati tulajdonú bérlakásokat és a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő bérbe adott helyiségeket.

A pandémiával összefüggésben az alábbi törvények és rendeletek érintették a társaságot:

- A 2021. évi XCIX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő szabályokról
- A Covid-19 pandémiás veszélyhelyzetre vonatkozóan kihirdetett 40-41./2020. (III.11), 46/2020. (III.16.), 431/2020. (IX.18.), 484/2020. (XI.10.), 569/2020. (XII.9.) Korm.rendeletek
- 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről
- 603/2020. (XII.18.) Korm.rendelet a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről
- 609/2020 (XII.18.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról
- A bérletdíj-fizetési mentességről szóló 52/2021.(II.09.) Korm.rendelet és az azt módosító 105/2021. (III.05.) Korm.rendelet
- A 6/2021. (II.26.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről

#### 1.1.4. A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra

Az Egészségügyi Világszervezet (WHO) 2020. január 30-án hirdette ki a nemzetközi járványügyi rendkívüli szükséghelyzetet. Magyarország területére a Kormány 40/2020. (III.11) rendeletével hirdette ki a veszélyhelyzetet az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében.

A társaságot a vészhelyzet 2020-2021. években, illetve a 2022. évben (a mérleg fordulónapja, és a mérlegkészítés időpontja között) nem érintette. A vészhelyzet a társaság szállító partnereire nem gyakorolt lényeges negatív hatást.

Értékelésünk alapján a beazonosított hatások nincsenek olyan mértékű negatív hatással a társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy bizonytalanná tenné a társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve az eszközök mérlegkészítéskor elvégzett értékelését.



## 1.2. A társaság tartama, részvényeinek/üzletrészeinek összetétele

A társaság határozatlan időre alakult, a cégbejegyzés napjával, 2000. május 3-ával kezdődően. A társaság az Alapító Okirat cégbírósághoz történő benyújtásától előbbi időpontig előtársaságként működött.

A társaság alaptőkéje: 16.294.125 E Ft, amely 20.000 E Ft készpénzből és 16.274.125 E Ft nem pénzbeli betétből áll.

A részvénytársaság alaptőkéje az alábbi névre szóló törzsrészvényekből tevődik össze:

- 200 db, egyenként 100 E Ft névre szóló törzsrészvény (az alapításkor kibocsátott törzsrészvények sorszámozása A-001-től A-200-ig terjed).
- 16 db, egyenként 1.000.000 E Ft névre szóló törzsrészvény (az alaptőke felemelésekor kibocsátott törzsrészvények sorszámozása B-001-től B-016-ig terjed).
- 1 db 274.125 E Ft névre szóló törzsrészvény (az alaptőke felemelésekor kibocsátott törzsrészvény sorszáma:C-001).

Az alapítók rögzítették, hogy az alaptőke összegéből 20.000 E Ft-ot a társaság elkülönített bankszámlája javára a részvénytársaság alapításakor megfizettek, így azt a társaság rendelkezésére bocsátották.

Az alapítókat a fent meghatározott részvények az alábbiak szerint illették meg:

DMJV Önkormányzat:	199 db	A-001-A-199	részvény:	19.900 E Ft
	16 db	B-001-B-016	részvény:	16.000.000 E Ft
	1 db	C-001	részvény:	274.125 E Ft

DEHUSZ Kht:	1 db	A-200	részvény:	100 E Ft
-------------	------	-------	-----------	----------

DMJV Önkormányzata a 2006. november 06-án kelt adás-vételi szerződés alapján megvásárolta a DEHUSZ Kht. tulajdonában álló részvényt, ezzel 100%-ban a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosává vált.

Az egyszemélyi tulajdonost megillető részvények részletezése:

DMJV Önkormányzat:	199 db	A-001-A-199	részvény:	19.900 E Ft
	1 db	A-200	részvény:	100 E Ft
	16 db	B-001-B-016	részvény:	16.000.000 E Ft
	1 db	C-001	részvény:	274.125 E Ft

### 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 információk 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 és a vezetői teljesítménybérek, prémiumok kivételével:

A részesedések értékelésének alapinformációit a részesedéssel érintett társaságok tárgyévi beszámolóinak adatai biztosítják. Ennek megfelelően a részesedések értékelése több lépcsőben történik.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai a saját részesedéseik értékelését a tárgyévet követő év március 14-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtják végre. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az értékelést a tárgyévet követő év március 31-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtja végre. Azon részesedések értékelését, amely részesedéssel érintett társaságok beszámolóit az előző időpontokig nem állnak rendelkezésre, a rendelkezésre álló, előző évi beszámolók adatai alapján végzik el.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatójára, valamint a leányvállalatok első számú vezetőire vonatkozó, a mérleggel lezárt üzleti évhez (tárgyévhez) kapcsolódó teljesítménybérek, prémiumok és járulékaik a tárgyévi beszámolóban akkor számolhatók el a passzív időbeli elhatárolásokkal szemben a személyi jellegű ráfordítások között, ha ezen juttatásokról való döntésre jogosult személy, testület a határozatát a mérleg fordulónapját követően még a tárgyévi beszámoló elfogadását megelőző dátummal meghozza. Amennyiben ez a döntés később születik, úgy ezen személyi jellegű ráfordítások abban az üzleti évben számolhatók el, amely évben az erről való döntés megszületett. Ez utóbbi esetben a tárgyévi (amely évre vonatkozik a teljesítmény, prémium feltétel kiírás) beszámolóban a várható teljesítménybérek, prémiumok összegére (azok teljesítésének az érintett vezető tisztségviselő önértékelésével összhangban) és járulékaira, mint várható kötelezettségre céltartalékot kell képezni.

Az első számú vezetőkön kívüli vezető állású és vezető beosztású munkavállalók teljesítménybérént figyelembe vesszük a tárgyévi beszámolóban, amennyiben a teljesítménybérükkel kapcsolatos döntést a leányvállalatok első számú vezetői meghozzák 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 helyezéssel, 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 helyezéssel, raktárba történő beszállításig terjedő időszakokra elszámolt (időszakot terhelő) kamat. Azon tagvállalatok, amelyek beruházásaikhoz a vállalatcsoportban működő Cash-pool rendszerből szereznek forrást, vagyis a beruházási ráfordításaiknak kifizetése és a beruházások aktiválása között időszakban részben vagy végig negatív Cash-pool egyenlegben állnak és a beruházásukhoz más külső forrást nem kaptak, azoknak a Cash-pool kötelezettségük után fizetendő kamatot fel kell osztaniuk a beruházásokra és a nem beruházásokra eső részre. Felosztási elv, hogy előbb a beruházások összegét kell a Cash-poolból finanszírozni, csak a beruházási ráfordításokat meghaladó negatív Cash-pool egyenleg kamata eshet a nem beruházásokra. A felosztásnak napra lebontottnak kell lennie, a Cash-pool kölcsönösszegeket belső- és pénzügyi, valamint Ft és devizanemenként kell rögzíteni a kapcsolódó kamatlábakkal együtt. Az egyes beruházási ráfordításokra eső kamat összegét a kamatok napi átlagával kell meghatározni.

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3.1. A befektetett eszközök

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

A társaság az értékhelyesbítés eszközét nem alkalmazta a tárgyévben.

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

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

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

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

Az értékcsökkenés elszámolása bruttó értékre vetítve, lineáris, napi elszámolási módon az eszköz várható használati idejére történik az aktiválás napjától a használatból történő kivonás napjáig. A leírást az aktiválás napjával, vagy az aktiválás 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, amennyiben alapítás-átszervezésként minősíthető változás következik be, minden esetben aktiválni kell, ha a ráfordítások az alapítás-átszervezés befejezését követően a tevékenység során a bevételekben várhatóan megtérülnek.

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:**

Adatátviteli hálózatok, jelzőkábel:	4%
Minden bérbe adott építmény:	5%
Minden egyéb építmény:	2%
- **Gépek, berendezések, felszerelések, járművek:**

33%:	A HR 8471, 8530, 8537 vtsz.-okból az irányítástechnikai és általános rendeltetésű számítástechnikai gépek, berendezések. A HR 8469, 8470, 8472, 9009 vtsz.-ok, valamint a HR 8443 5100 00 vtsz.-alszám (irodai berendezések).
20%:	A HR 8701 vtsz.-ből a járművek, valamint a HR 8702-8705, 8710, 8711 vtsz.-ok (kivéve trolibusz).
14,5%:	Minden egyéb fel nem sorolt gép, berendezés, felszerelés, jármű.

Ha a társaság (tagvállalat) szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközknél, immateriális javaknál az évenként 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, de a változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatását, a jövőbeni várakozásokat megalapozó információkat a kiegészítő mellékletben be kell mutatni.

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

Ilyen változás 2021. évben nem történt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 1.3.2. Forgóeszközök értékelése

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

**Aktív időbeli elhatárolásként** kell a mérlegben kimutatni az üzleti év mérlegének fordulónapja előtt felmerült, elszámolt olyan összegeket, amelyek költségként, ráfordításként (ide értve a halasztott ráfordításokat is) csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el, valamint az olyan járó árbevétel, kamat- és egyéb bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el, továbbá ha a kötelezettség

visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél a fizetendő kamatként elszámolt különbözetből a tárgyévet követő üzleti év(ek)et terhelő összeget.

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

Aktív időbeli elhatárolásként kell a mérlegben kimutatni a (pénzügyi műveletek egyéb bevételeivel szemben elszámolt) befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték alatt vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapír beszerzési értéke és névértéke közötti – nyereségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. Az így elhatárolt összeget ezen értékpapír értékesítések, beváltások, 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 beváltásokor, 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 meghiúsulásakor kell megszüntetni.

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

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

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

#### 1.3.4. Értékvesztés elszámolása

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

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

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

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

A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

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

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

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

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

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

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

A külföldi pénzürtékre szóló, tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél, az értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszairását devizában (bejegyző cégbíróság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási devizaárfolyamon kell azt 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 értékelhetőek, ha várhatóan a kibocsátó a névértéket és a kamatot megfizeti. Értékvesztést kell elszámolni, ha a névérték és kamat visszafizetése nem valószínűsíthető.

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

Az előbbiek szerinti értékvesztés összegének a megállapítása az egy évnél régebben beszerzett - fajlagosan kísértékű - 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 kísértékűnek, amelyeknek a tárgyévi értékvesztés elszámolása előtti könyvszerinti készletértéke 100.000 Ft alatti összeg.

A készlet beszerzési árát csökkentetten kell a mérlegben szerepeltetni akkor is, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak, illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha megrongálódott, ha felhasználása, értékesítése 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 különbség várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független - becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása szempontjából egyaránt kell vizsgálni a le nem járt, a mérlegkészítésig lejárt és már a mérleg fordulónapjáig lejárt fizetési esedékességű ki nem egyenlített követeléseket.

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

Kisösszegű a követelés, ha a vevőnként, adósonként összeszámított értéke nem haladja meg a 200 E Ft-ot. A kisösszegű követelések után az egyes követelések (számlánként) késedelemének nagysága szerinti százalékban meghatározott értékvesztés mértéke:

Késedelem nagysága a mérleg fordulónapján	Értékvesztés mértéke
0-180 nap	0%
181-360 nap	10%
361-720 nap	25%
720 napon túl	50%

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 nyugdíjt, illetve a helyébe lépő korhatár előtti ellátást, a végkielégítés miatti fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettséget, a megkötött szerződésből vagy annak elszámolási egységéből várható veszteséget), amelyek – a mérlegfordulónapon rendelkezésre álló információk szerint – várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

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

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

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

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

### 1.3.7. Kötelezettségek értékelése

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

### 1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

E mérlegsoron kell elkülönítetten kimutatni:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevétele, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettséggént 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 kivetésük 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 megszüntetésekor a bekerülési érték növekményét figyelmen kívül kell hagyni. Amennyiben e mellett az eszköz hasznos élettartama is növekszik, akkor a halasztott bevétel megszüntetésekor a hasznos élettartam növekedését is figyelmen kívül kell hagyni.

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

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

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

- a támogatás összegét a tárgy évben a pénzügyi rendezés időpontjában el kell számolni az egyéb bevételek között, egyidejűleg a megkapott összeget el kell határolni a passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként,
- a tárgyév végén meg kell határozni a támogatással érintett eszköz (leltári egység) tárgyévi nyitó nettó értékét (előző évi záró, nyilvántartás szerinti nettó érték). Ehhez a nettó értékhez kell viszonyítani a támogatás összegét, amelynek eredményeként az az arányszám kerül meghatározásra, amellyel beszorozva az adott évben elszámolt értékcsökkenési leírás összegét megkapjuk a tárgyévben feloldandó elhatárolás összegét, azaz a könyvelendő egyéb bevétel összegét,
- az utólagosan, viszont több évet érintő részletekben megkapott támogatások esetében a főkönyvi elszámolás megegyezik az előbbi kettő francia bekezdésben foglaltakkal, azzal a kiegészítéssel, hogy a második francia bekezdés szerinti arányszámot minden egyes támogatásrészlet folyósítással érintett évben újra kell számolni.

### 1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek

A vállalatcsoport együttes likviditáskezelése Cash-pool rendszerben történik. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint adós és tagvállalatok, mint készfizető kezesek, (a továbbiakban együtt: Cash-pool tagok), valamint a finanszírozó pénzügyi intézet 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 pénzügyi intézet között létrejött megállapodás szabályozza. A Cash-pool rendszerben igénybevett hitel rülirozó technikájú, de hosszú lejáratú is igénybe vehető. 2007. augusztus 10-én a vállalatcsoport a beruházási hiteleinek többségét megszüntette, a visszafizetés már ebből a Cash-pool rendszerből történt. A Cash-pool rendszerből egyszerre finanszírozható:

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

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

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

## **A Cash-pool követelések és kötelezettségek megbontása:**

### **I. Negyedévi zárás**

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

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

### **II. Év végi zárás**

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

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

1. A belső Cash-pool kötelezettségek esetén a Cash-pool tagnál az 1 éven belüli összeg legalább a tárgyév december 31-én fennálló belső Cash-pool kötelezettségnek a következő évi likviditási terv év végi 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 év végi 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 katonra (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 katonra (Mérleg: B.II.2.).

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3.10. Külföldi pénzügyi 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 pénzügyi eszközökre 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 pénzügyi eszközökre 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 értékéként.

### 1.3.11. Szerződés elszámolási egység szerinti projektelszámolás

Az értékesítés nettó árbevételét növeli az az összeg, amellyel a szerződés elszámolási egysége teljes szerződéses ellenértékének teljesítési fok arányában számított összege meghaladja a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban elszámolt árbevételt, illetve csökkenti az az összeg, amellyel a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban elszámolt árbevétel meghaladja a szerződés elszámolási egysége teljes szerződéses ellenértékének teljesítési fok arányában számított összegét.

A szerződés elszámolási egysége magában foglalja egy jogilag egy egységet képező szerződés egészét, vagy az ilyen azonos felek között létrejött szerződések összetartozó csoportját. Amennyiben a jogilag egy egységet képező szerződés több részteljesítést, több teljesítési kötelmet tartalmaz, akkor ezek együttesen képezik a szerződés elszámolási egységét.

A számviteli törvény 3. § (4) 12. pontja szerinti teljesítési foknak a számviteli politika szerinti megállapítása: a tényleges teljesítésnek a szerződés elszámolási egységére meghatározott mértéke, amely a ténylegesen elvégzett munkáknak az elvégzendő összes munkához viszonyított arányát fejezi ki. A teljesítési fok meghatározása az elvégzett munka felmerült ráfordításainak a szerződéses munka becsült összes ráfordításaihoz viszonyított aránya alapján történik.

A teljesítési fok arányában történik az árbevétel elszámolása az olyan építési telkek értékesítése során is, melyeknél az eladó a földterület értékesítésén kívül az eladó által igényelt közmű kapacitások kiépítését, biztosítását is vállalja a szerződésben és az ár magában foglalja a közmű kapacitások biztosításnak az ellenértékét is.

Az olyan komplex ingatlanfejlesztési projekt esetében (ide tartozhat az előző bekezdés szerinti munka is), amelynél a teljes árbevétel az építési munkán kívül telekértékesítésnek az árát is tartalmazza, az értékesítés időpontjában el kell számolni a földterület bekerülési értékével egyező bevételt, majd a fennmaradó bevételt a kivitelezési költségek alapján osztjuk az időszakokra. Amennyiben a szerződésben elkülönítetten szerepel, ez alapján külön megállapítható a földterület ellenértéke, úgy annak árbevételét, eredményét külön kell elszámolni, az elszámolási egység szerinti elszámolást ilyen esetben a kivitelezési munkákra kell alkalmazni.

Céltartalékot kell képezni a megkötött szerződésből vagy annak elszámolási egységéből várható veszteségre.

A szerződés elszámolási egység szerinti projektelszámoláshoz kapcsolódó időbeli elhatárolások szabályait az 1.3.3. és 1.3.8. pontok tartalmazzák.

### 1.3.12. 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 éve(ke)t 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 értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 M forintot, akkor az 1 M 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 beszámoló részét. Ez esetben a mérlegben is, az eredménykimutatásban is külön-külön oszlopban szerepelnek az előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok. A jelentős összegű hiba miatti, -az eredménykimutatásban az „Előző évek miatti módosítások” megnevezésű, középső oszlopban kimutatott- eredményváltozást a Mérlegben is ebben az oszlopban, az Eredménytartalék soron kell szerepeltetni. Az előző évek revízió, önrevízió miatti módosításait Társasági szinten kell kimutatni, arról mérleg soronkénti analitikát kell vezetni és dokumentációval kell alátámasztani.

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

A tárgy évben feltárt hibák egy-egy évre összesítetten elvégzendő végleges minősítését az éves beszámoló készítésével kapcsolatos zárlati teendők részeként kell végrehajtani, a Gazdasági igazgató (Főkönyvelő, Gazdasági vezető) írásbeli jóváhagyását követően. Amennyiben az évközi előzetes minősítés szerint nem jelentős hiba az év végi összesítés miatt még is jelentőssé válik, akkor az évközi könyvelését sztorinírozni kell, majd ezeknek a hibáknak és hibahatásoknak a rendezését a feltárás évének könyvelésétől elkülönítetten kell könyvelni.

Amennyiben a revízió, illetve önrevízió előző évek miatti hatása nem éri el a jelentősnek minősülő magasabb értéket, akkor belső (a Társaság számára készített) dokumentációval kell rendezni, de annak hatása a mérleg és eredménykimutatás előző évi soraiban nem kerül kimutatásra.

### 1.3.13. 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%-áig 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 sorrendjében 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 adóalanvisággal 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 adózái 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 Zrt.,
- Aquaticum Debrecen Kft.,
- Médiacentrum Debrecen Kft.,
- DV Info Kft.,
- DV Parking Kft.,
- Debreceni Ipari Centrum Kft.,
- DEVÍZÉP Kft.,
- „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.,
- Cívis Takarító Kft.

**c.) A csoportos adóalanyisághoz kapcsolódó nyilvántartási rendszer****A csoportképviselő nyilvántartási kötelezettsége:**

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

**Csoporttagok nyilvántartási kötelezettsége:**

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

**A nyilvántartási rendszer leírása:**

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

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

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

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

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

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

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



### 1.3.14. 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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint anyavállalat Összevont (konszolidált) éves beszámolót készít. A konszolidációba a Konszolidációs politikában rögzített elvek szerint vonja be leányvállalatait. Az éves beszámolók, így az összevont (konszolidált) beszámolók is elektronikus úton kerülnek letétbe helyezésre, illetve közzétételre, a beszámolók a Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat honlapján tekinthetők meg.

### 2.2. A társaság kapcsolt vállalkozásai

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a konszolidációs politikájában rögzített elvek alapján vonja be a magyarországi székhelyű részvénytársaságait és korlátolt felelősségű társaságait – függetlenül a tulajdonlás közvetlen vagy közvetett módjára – a konszolidációba. Ezek az alábbi társaságok

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 Zrt.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Aquaticum Debrecen Kft.	4032 Debrecen, Nagyerdei park 1.
Médiacentrum Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
DV Info Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	4034 Debrecen, Ruyter u.1.
DV Parking Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
Debreceni Ipari Centrum Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 2.
Forest Offices Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Piac utca 77. 2. em. 2.

A Debreceni 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 4.
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. „v.a.”	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
DEVIZÉP Kft.	4032 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
Civisvíz Kft. „v.a.”	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.

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

### 2.3. Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások

Cégnév	Székhely
Debreceni Társasházkezelő Kft.	4031 Debrecen, Kishegyesi út 38.
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	4030 Debrecen, Repülőtéri út 12.
Pharmapolis Klaszter Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
A.K.S.D. Kft.	4031 Debrecen, István út 136.



## 2.4. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások

Cégnév	Székhely
ARBO INVEST Zrt.	1119 Budapest, Andor u. 21.
DVSC Futball Zrt	4032 Debrecen, Nagyerdei park 12

## 2.5. Kapcsolt vállalkozások 2021. évi beszámolóinak adatai

Név	Saját tőke 2021.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen	
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	1 303 000	7 123 629	54 774	253 918	0	365 467	9 100 788	100,00%
Debreceeni Vízmű Zrt.	2 891 000	0	-1 240 975	4 331 484	0	357 079	6 338 588	99,98%
Cívus Ház Zrt.	2 553 203	1 880 648	1 443	254 308	0	561 152	5 250 754	100,00%
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	500 000	0	111 305	9 359	0	-389 780	230 884	100,00%
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	598 825	4 445	-3 162 682	3 158 240	0	-547 674	51 154	100,00%
Médiacentrum Debrecen Kft.	106 900	0	-1 588 601	1 588 610	0	-158 915	-52 006	100,00%
DV Info Kft.	13 100	0	-5 423	64 024	0	71 783	143 484	100,00%
DV Parking Kft.	3 000	97 857	0	0	0	49 288	150 145	100,00%
Debreceeni Ipari Centrum Kft.	10 000	927 481	-3 392	3 393	0	-107 303	830 179	100,00%
Forest Offices Debrecen Kft.	100 000	300 000	-198 151	0	0	-50 182	151 667	60,00%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	8 100	0	-138 772	138 780	0	-31 981	-23 873	100,00%
Cívus Takarító Kft.	10 500	0	1 095	0	0	4 737	16 332	100,00%
Cívusvíz Kft. "v.a." **	236 000	0	1	0	0	1 130	237 131	100,00%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	903 792	0	-59 408	24 874	2 568	-44 563	827 263	100,00%
Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "v.a."	3 000	0	7 668	0	0	421	11 089	90,00%
DEVIZÉP Kft.	25 000	0	20 569	0	0	27 295	72 864	90,00%

\*\* 2021.01.31. Végelszámolási zárómérleg adatai

Név	2021. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám
Debreceeni Hőszolgáltató Zrt.	8 134 943	3 325 298	12 054 211	1 631 272	7 458 107	10 183 375	365 467	81
Debreceeni Vízmű Zrt.	26 961 956	5 697 691	33 170 447	25 433 092	7 975 598	8 592 426	357 079	455
Cívus Ház Zrt.	10 984 116	992 457	11 987 801	1 020 163	2 132 750	2 359 705	561 152	37
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	14 053 249	10 360 519	29 027 651	16 156 091	3 114 175	8 744 274	-389 780	622
Debreceeni Gyógyfürdő Kft.	7 071 489	1 604 808	8 688 995	4 449 249	2 800 814	3 055 767	-547 674	207
Médiacentrum Debrecen Kft.	53 127	111 184	195 036	232 068	472 561	489 181	-158 915	44
DV Info Kft.	534 484	153 460	687 944	521 461	543 053	546 577	71 783	15
DV Parking Kft.	248 106	172 169	420 491	260 481	627 521	637 515	49 288	39
Debreceeni Ipari Centrum Kft.	505 771	421 668	931 156	77 060	91 217	108 955	-107 303	2
Forest Offices Debrecen Kft.	0	116 181	153 107	940	1 191 524	2 439 643	-50 182	1
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	858 531	18 372	876 907	97 923	10 889	165 681	-31 981	10
Cívus Takarító Kft.	4 378	14 477	18 911	2 571	31 691	31 691	4 737	4
Cívusvíz Kft. "v.a." **	0	237 259	237 259	128	0	1 621	1 130	0
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	212 749	1 857 860	2 651 123	1 808 909	255 596	281 063	-44 563	29
Debreceeni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "v.a."	12 004	19 761	31 765	20 422	263	1 502	421	0
DEVIZÉP Kft.	5 164	160 027	165 492	91 394	600 751	603 645	27 295	11

\*\* 2021.01.31. Végelszámolási zárómérleg adatai

## 2.6. Jelentős tulajdoni részesedésű társult vállalkozások 2021. évi beszámoló adatai

Név	Saját tőke 2021.12.31-én /EFt/							Tulajdoni arány
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen	
Debreceni Társasházkezelő Kft.*	3 010	0	3 922	0	0	2 105	<b>9 037</b>	49,83%
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.*	152 020	779 000	-1 920 024	1 141 014	0	-491 533	<b>-339 523</b>	25,02%
Phamapolis Klaszter Kft.*	10 000	0	12 143	2 000	0	3 897	<b>28 040</b>	22,50%
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	340 000	39 048	593 532	1 106 014	0	940 196	<b>3 018 790</b>	49,00%

Név	2021. évi adatok /EFt/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám
Debreceni Társasházkezelő Kft.*	185	14 262	14 469	4 601	62 610	62 650	2 105	9
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.*	1 752 065	412 764	2 544 351	2 315 337	553 112	1 674 534	-491 533	139
Phamapolis Klaszter Kft.*	407	30 766	37 201	9 157	216	13 488	3 897	0
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	3 981 770	3 048 108	7 362 318	2 173 519	5 549 784	5 832 343	940 196	186

\* 2020. évi adatok

## 2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2020-2021. évi bérköltségeket állománycsoportonként, a személyi jellegű egyéb kifizetéseket és a bérjárulékokat. Ugyancsak itt adjuk meg e két évre a foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszámát. Az 1/a. számú táblázat tartalmazza a munkavállalóhoz köthető Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti megbontását.

A társaság 2020. évi bérköltsége 190.590 E Ft, a 2021. évi 181.780 E Ft volt. A bérköltség 2021-évben 5%-os csökkenést mutat a 2020. évhez képest.

## 2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása

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

## 2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások

A beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díjat, valamint a könyvvizsgáló által az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított 2020-2021. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

### 3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

#### 3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

/A társaság vagyoni helyzete/

##### 3.1.1 Eszközök

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

##### a.) Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az eszközök állománycsoporton belül 82,3% a befektetett eszközök aránya.

Az immateriális javak nettó állománya 23.853 E Ft, amely a TM1 IBM Planning Analytics controlling adatbáziskezelő szoftver nettó értékéből, az új vállalatirányítási rendszer bevezetése kapcsán kimutatott alapítás-átszervezés aktivált értékéből és a vállalat honlapjának az értékéből tevődik össze

Az 2.324.123 E Ft nettó értékű tárgyi eszköz állomány 55.305 E Ft-tal kevesebb a 2020. évi 2.379.428 E Ft értékű tárgyi eszközöknél.

A tárgyi eszközök 2021. december 31-ei nettó értéke az alábbi főbb tételekből tevődik össze:

<b>Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok</b>	<b>2.227.932 E Ft</b>
- Hotel Lycium épület és földterület:	731.943 E Ft
- Kölcsey Központ alatt 120 db parkoló és földterület:	225.611 E Ft
- Derék utcai építési telek:	700.700 E Ft
- Optikai informatikai hálózat:	174.811 E Ft
- Vezetékek:	74.025 E Ft
- 0499/11 hrsz magánút a Déli Iparterületen:	168.497 E Ft
- 0499/11 hrsz magánút telek a Déli Iparterületen:	50.789 E Ft
- Telkesítés, ültetvény a Déli Iparterületen:	12.201 E Ft
- Egyéb építmények (Hotel Lycium hálózatok, stb.):	89.355 E Ft
<b>Műszaki berendezések, felszerelések, járművek</b>	<b>28.852 E Ft</b>
- Termelésben közvetlenül résztvevő járművek:	28.852 E Ft
<b>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek</b>	<b>6.251 E Ft</b>
- Üzemi (üzleti) gépek, berendezések felszerelések:	2.478 E Ft
- Egyéb járművek:	2.200 E Ft
- Egyéb berendezések és felszerelések:	1.406 E Ft
- Önálló képzőművészeti alkotások:	167 E Ft

<b>Beruházások, felújítások</b>	<b>61.088 E Ft</b>
- Szikigyakor befejezetlen optika beruházás:	9.632 E Ft
- FÓRUM és színház optika:	1.657 E Ft
- Széchenyi utcai és Nyugati kiskörút optika összesen:	1.828 E Ft
- Egyéb optikai bekötések:	5.510 E Ft
- Napelemes rendszerterv (Déli Iparterület):	2.407 E Ft
- E.ON csatlakozási díj (Derék utcai ingatlan):	6.883 E Ft
- Hotel Lycium felújítás:	33.171 E Ft

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

A társaság 2021. évben – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta. Értékcsökkenési leírás rendszerében az alábbi változás történt 2021-ben: az egyösszegű leírás értékhatára 100 E Ft-ra módosult 2021.01.01-ével. A leírás változásának hatását az alábbi tábla mutatja. Az átállás következtében 2022. évben 165 E Ft-tal több egyösszegű, 18 E Ft-tal kevesebb lineáris leírás történt, együttesen az értékcsökkenési leírás növekedése 147 E Ft.

Adatok: E Ft	
<b>50-100 E Ft közötti eszköz beszerzések</b>	<b>2021. év</b>
Beszerzés összege	165
<b>Ténylegesen elszámolt értékcsökkenési leírás</b>	
Lineáris ÉCS	0
Egyösszegű ÉCS	165
<b>Leírás változása nélkül kalkulált értékcsökkenési leírás</b>	
Lineáris ÉCS	18
Egyösszegű ÉCS	0

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2021. évben immateriális javaira, terven felüli értékcsökkenést nem számolt el és nem írt vissza.

A társaság tárgyi eszközeire 93.008 E Ft terven felüli értékcsökkenést számolt el. Kivezetésre kerültek a Derék utcára tervezett, dolgozói apartman eddigi beruházásként elszámolt tervei, ráfordításai, mert a projekt a tervezettnél magasabb kivitelezői ajánlatok miatt nem valósul meg.

## b.) Befektetett pénzügyi eszközök

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

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	20 016 139	20 015 618	-521	0,00%
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	370 507		-370 507	-100,00%
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 775 613	1 775 613	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész-ű váll-ban			0	-
Egyéb tartós részesedés	2 122	2 122	0	0,00%
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedésű váll-ban			0	-
Egyéb tartósan adott kölcsön			0	-
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	-
<b>Összesen</b>	<b>22 164 381</b>	<b>21 793 353</b>	<b>-371 028</b>	<b>-1,67%</b>

A Befektetett pénzügyi eszközök értékének előző évhez viszonyított, 371.028 E Ft összegű csökkenése részleteit az alábbiakban mutatjuk be.

A Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értéke 2020. évhez képest 521 E Ft összegű csökkenésének oka: A 2021. évi devizás tételek év végi értékelése okán az Aqua Nova Hargita Kft. részesedésének ártértékelése miatt 521 E Ft árfolyam veszteség került elszámolásra, így a Kft.-ben meglévő részesedés értéke az előző évhez képest az árfolyam veszteséggel csökkentett értékben, 90.379 E Ft összegben kerül kimutatásra a tárgyévi beszámolóban.

A tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban 2020. évben 370.507 Ft volt, ez a pozitív cash-pool számlaegyenlegüknek a tagvállalati belső finanszírozásban tartósan résztvevő összege volt. 2021. december 31-én a társaságnak nem volt ilyen eszköze.

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

**c.) Készletek**

A társaság 4.479.997 E Ft készlettel rendelkezik 2021. december 31-én, amely a következő tételekből tevődik össze:

**Áruk:**

- Továbbértékesítési céllal vásárolt Déli Iparterület ingatlanjainak értéke:	4.101.468 E Ft
- Dósa Nádor téri telek és épület:	358.227 E Ft
- Tócsóvölgyi ingatlanfejlesztés előkészítése:	17.972 E Ft
- Közvetített szolgáltatások értéke:	1.850 E Ft
- <u>Egyéb árukészlet:</u>	480 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>4.479.997 E Ft</b>

**d.) Követelések**

A társaság áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) származó követeléseit lejárat és partnertípus szerinti bontásban az 5. számú tábla mutatja be.

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

Az Egyéb követelések összege a következő tételekből tevődik össze:

- Munkavállalóknak folyósított előlegek:	1.945 E Ft
- Szállító túlfizetés:	35 E Ft
- Helyi adó elszámolás:	1.680 E Ft
- Folyamatos teljesítésű számlák ÁFA tartalma:	3.229 E Ft
- Egyéb előlegek:	1.000 E Ft
- Kapott előleg, foglалó ÁFA tartalma:	49.679 E Ft
- <u>Egyéb:</u>	77.881 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>135.449 E Ft</b>

**e.) Értékpapírok**

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

**f.) Pénzeszközök 2021. december 31-én:**

- Házipénztárban lévő készpénz:	241 E Ft
- OTP bankkártya számla egyenleg:	500 E Ft
- OTP EUR pénzforgalmi számla:	16 E Ft
- OTP forint óvadéki elkülönített számla:	0 E Ft
- OTP EUR óvadéki elkülönített számla:	116 E Ft
- <u>KDB forint számla:</u>	1 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>874 E Ft</b>

A pénzeszközök 874 E Ft összege 1.729.579 E Ft-tal kevesebb a 2020. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13. sz. melléklet) mutatja be.



**g.) Aktív időbeli elhatárolások**
**Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
DKV utaztatás továbbsszámlázása	675		-675	-100,00%
Sport bérletek továbbsszámlázása	1 240		-1 240	-100,00%
Felelősségbiztosítás továbbsszámlázása	2 076	4 502	2 426	116,86%
Ingatlan használat	2 414	0	-2 414	-100,00%
Reklám	3 542	3 952	410	11,58%
Cash-pool kamat	48	0	-48	-100,00%
Déli Iparterület területértékesítéseihez kapcsolódó szolgáltatási díjak	0	215 532	215 532	-
Déli Iparterület bérleti díj	0	2 414	2 414	-
<b>Összesen</b>	<b>9 995</b>	<b>226 400</b>	<b>216 405</b>	<b>2165,13%</b>

**Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Licencek	63	13	-50	-79,37%
<b>Összesen</b>	<b>63</b>	<b>13</b>	<b>-50</b>	<b>-79,37%</b>

Halasztott ráfordítása nincs a társaságnak.

**h.) Értékvesztések**

A társaság tárgyévben nem számolt el értékvesztést.

**i.) Veszélyes hulladékok**

A társaságnak nincsenek veszélyes hulladékai.

**j.) Tárgyévi selejtezések bemutatása**
**Befektetett eszközök selejtezése:**

Megnevezés	Bruttó érték (E Ft)	Nettó érték (E Ft)
- Vagyon értékű jogok (korábbi TM1 lic.)	12.259 E Ft	0 E Ft
- Üzemi gépek berendezések	65 E Ft	0 E Ft
- Irodai igazgatási szám. tech. eszközök	792 E Ft	0 E Ft
- Egyéb irodai igazgatási berendezések	187 E Ft	0 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>13.303 E Ft</b>	<b>0 E Ft</b>

**k.) A társaság eszközeit terhelő zálogjog, biztosíték, egyéb teher bemutatása:**

- 1.) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 3,7 Mrd Ft összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelszerződést kötött. Ennek biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg. A hitelszerződés lejártát követően, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel 2021. december 30-án kelt, 3,7 Mrd Ft összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelszerződést kötött. Ennek biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg.
- 2.) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2015. december 22-én 3 Mrd Ft beruházási típusú éven túli lejáratú kölcsönszerződést kötött az OTP Bank Nyrt.-vel a Déli Iparterület fejlesztésének finanszírozása céljából. A kölcsönszerződést a felek az alábbiak szerint módosították:
  - 1. számú módosítás 2016. augusztus 10. napján;
  - 2. számú módosítás 2016. december 23. napján;
  - 3. számú módosítás 2017. december 19. napján;
  - 4. számú módosítás 2018. szeptember 27. napján;
  - 5. számú módosítás 2018. november 05. napján.  
Az 5. számú kölcsönszerződés módosításban megváltoztatásra került a hitel célja, amely szerződéses fejezet kiegészült a Hotel Lycium és a hozzá kapcsolódó 120 db parkoló megvásárlásának finanszírozásával.
  - 6. számú módosítás 2019. szeptember 25. napján.
  - 7. számú módosítás 2021. május 06. napján

A Bankot 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanok (azon helyrajzi számoknál, ahol nincs feltüntetve külön a tulajdoni hányad, ott a tulajdoni hányad: 1/1), illetve a jövőben megvásárlásra kerülő Déli Iparterületek vonatkozásában:

Debrecen, külterület, hrsz: 0495/134, 0495/135, 0495/8, 0498/2, 0498/7, 0498/8, 0498/36, 0498/38, 0498/54, 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369), 0499/15, 0502/8, 0503/8, 0505/119, 0505/120, 0507/81, 0507/126, 0507/128, 0513/30, 0513/34, 0513/47.

Debrecen belterület, hrsz: 8314/1/A/3, 8314/1/A/4. (tulajdoni hányad: 1558/3960)

A bankot 1. ranghelyen 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálogjog illeti meg a Bank és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint a zálogjog tárgyát képező követelés jogosultja között létrejött zálogszerződésben meghatározott következő követeléseken: A kölcsönből megvásárolt ingatlanok, valamint a Hotel Lycium és a parkolók értékesítéséből és bérbeadásából származó bevételek, érvényesíthető módon való rendelkezésre állásának igazolásával.

- 3.) A DKV 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 Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanján (zárójelben a tulajdoni hányad kerül feltüntetésre):  
Debrecen külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369) mindkét hitel vonatkozásában.

Ezen kölcsön és költségei visszafizetésére a zársaság készfizető kezességvállalást tett.

- Készfizető kezességvállalás	3.700 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	3.000 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	10.000.000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	8.000.000 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>16.700 000 E Ft</b>

Az előző bekezdésekben felsorolt, továbbértékesítési céllal vásárolt külterületi ingatlanok a Zrt. készletei között kerülnek kimutatásra. A Debrecen belterület, hrsz: 8314/1/A/ és 8314/1/A/4 ingatlanok a tárgyi eszközök között vannak nyilvántartva (Lycium Hotel+120 db parkoló).

**l.) Hátrasorolt eszközök (követelések, értékpapírok) értéke:**

A társaság nem rendelkezik hátrasorolt eszközökkel.

### 3.1.2 Források

#### a.) Saját tőke bemutatása, változásai

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Jegyzett tőke	16 294 125	16 294 125	0	0,00%
Tőketartalék			0	-
Eredménytartalék	5 483 574	5 858 526	374 952	6,84%
Lekötött tartalék		5 422	5 422	-
Adózott eredmény	2 242 977	1 894 628	-348 349	-15,53%
<b>Saját tőke</b>	<b>24 020 676</b>	<b>24 052 701</b>	<b>32 025</b>	<b>0,13%</b>

A társaság Saját tőkéje 24.052.701 E Ft, amely az összes forrás 82%-a. A saját tőke 2020. évhez képest 32.025 E Ft-tal növekedett, amelyen belül az Eredménytartalék 374.952 E Ft-tal nőtt. Az Adózott eredmény 348.349 E Ft-tal csökkent az előző évi értékhez képest, amely részben az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye előző évhez viszonyított, 203.146 E Ft-os csökkenéséből, részben a kapcsolt és a jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásoktól tárgyévben megkapott osztalék 2020. évhez viszonyítottan kisebb összegéből (1.799.129 E Ft, amely 120.372 E Ft-tal alacsonyabb az előző évben könyvelt összegénél) adódik. Lekötött tartalékként az új vállalatirányítási rendszerrel kapcsolatosan elszámolt alapítás-átszervezés aktivált értékének megfelelő összeg került elszámolásra a számviteli törvény 38.§ (3) bekezdés c. pontjának megfelelően.

#### A Lekötött tartalék jogcímenkénti bemutatása:

- alapítás átszervezés aktivált értékéből még le nem írt összeg	5.422 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>5.422 E Ft</b>

#### b.) Céltartalékok

##### Céltartalékok bemutatása:

- Céltartalék a várható kötelezettségekre	10.287 E Ft
- Céltartalék a jövőbeni költségekre	0 E Ft
- Egyéb céltartalék	0 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>10.287 E Ft</b>

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre társaságunk nem képzett céltartalékot.

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

#### c.) Kötelezettségek

##### Hátrasorolt kötelezettségek bemutatása:

A társaságnak nincsenek hátrasorolt kötelezettségei.

**Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:**

- Beruházási és fejlesztési hitelek (OTP)	1.551.725 E Ft
- <u>Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (cash-pool köt.)</u>	<u>2.437.052 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>3.988.777 E Ft</b>

**Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:**

- Rövid lejáratú hitelek	413.793 E Ft
- Vevőktől kapott előlegek	233.675 E Ft
- Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállító)	13.628 E Ft
- Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	114.565 E Ft
- <u>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</u>	<u>87.386 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>863.047 E Ft</b>

**Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése:**

- NAV adók járulékok	34.417 E Ft
- Dolgozókkal kapcsolatos kötelezettség	19 E Ft
- Jövedelem-elszámolás	10.182 E Ft
- Folyamatos teljesítésű szolgáltatások ÁFA tartama	35.453 E Ft
- Egyéb	7.303 E Ft
- <u>Rövid lejáratú kötelezettség egyéb vállalattal szemben</u>	<u>12 E Ft</u>
<b>Összesen:</b>	<b>87.386 E Ft</b>

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

**Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség:**

- Csoportos TAO miatti kapcsolt kötelezettség	2.473 E Ft
- Szolgáltatás nyújtás miatti kötelezettség	20.235 E Ft
- Cash-pool-on belüli kamatfizetési kötelezettség	69.356 E Ft
- <u>Tagvállalattal szembeni egyéb kötelezettség</u>	<u>22.501 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>114.565 E Ft</b>

**A társaságnak lejárt köztartozása nincs.**

**Hosszú lejáratú kötelezettségekből 5 évnél hosszabb hátralévő futamidejűek:**

<b>Összesen</b>	<b>0 E Ft</b>
-----------------	---------------

**Hosszú lejáratú kötelezettségekből átsorolt, 1 éven belül esedékes törlesztések:**

- <u>Rövid lejáratú Hitel</u>	<u>413.793 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>413.793 E Ft</b>

**Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek:**

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 Zrt., mint Ügyfél és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint Adóstárs, valamint az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30. napján létrejött Kölcsönszerződések szerint az OTP Bank Nyrt. 10.000.000 E Ft, valamint 8.000.000 E Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú éven túli lejáratú kölcsönt biztosít. Ezen kölcsön és költségei visszafizetésére a Társaság Készfizető kezességvállalást tett.

- Készfizető kezességvállalás	3.700 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	3.000 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	10.000.000 E Ft
- <u>Készfizető kezességvállalás</u>	<u>8.000.000 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>16.700 000 E Ft</b>

A kötelezettségek fedezeteként szolgáló zálogjoggal terhelt eszközök felsorolása a 3.1.1 Eszközök fejezet k.) pontjában található.

**Mérlegen kívüli tételek:**

Az Adózás rendjéről szóló 114/E. § értelmében a csoporttagok - a csoportos társasági adóalanyiség időszakát követően is - a csoportos társasági adóalanyban részt vevő valamennyi többi csoporttaggal egyetemlegesen felelősek:

- a csoportos társasági adóalanyban a csoporttag csoporttagsága fennállása alatt keletkezett adókötelezettsége, és
- a csoportos társasági adóalanyban a tag csoporttagságát megelőző időszakban keletkezett adókötelezettsége teljesítéséért.

A felelősség azon adómegállapítási időszak tekintetében is fennáll, amelynek csak egy részében állt fenn a csoporttag csoporttagsága.”

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

**Függő kötelezettségvállalások:**

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

**d.) Passzív időbeli elhatárolások**
**Bevételek passzív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Déli Iparterület értékesítéséhez kapcsolódó szolgáltatási díj 2022. évi része	0	351 225	351 225	-
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>351 225</b>	<b>351 225</b>	<b>-</b>

**Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Hitelkamat	37 192	8 279	-28 913	-77,74%
Teljesítménybér és járulékai	5 558	5 201	-357	-6,42%
Foglalkoztatás eü szolgáltatás	50	23	-27	-54,00%
Személygépkocsi bérleti díj	450	201	-249	-55,33%
Közvetített reklámszolgáltatás	7 929	33 445	25 516	321,81%
Biztosítási díj	2 861	3 039	178	6,22%
Sport bérlet	1 390	0	-1 390	-100,00%
Déli Iparterület területkarbantartás	2 290	0	-2 290	-100,00%
Főnics Csarnok bérleti díj	0	456	456	-
Egyéb	2 383	2 611	228	9,57%
<b>Összesen</b>	<b>60 103</b>	<b>53 255</b>	<b>-6 848</b>	<b>-11,39%</b>

**Halasztott bevételek**

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
471 sz főút küzműkiváltás térítés mentes átvétele	9 632	9 632	0	0,00%
<b>Összesen</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>

**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 közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
ANH törzstőke	1 212 170,00	RON	74,99	90 900 628	74,56	90 379 395	-521 233
Bank (OTP)	313,56	EUR	365,13	114 490	369,00	115 704	1 214
Bank (OTP)	43,06	EUR	356,85	15 366	369,00	15 889	523
Vevőkövetelés	422 000,00	EUR	361,40	152 510 800	369,00	155 718 000	3 207 200
<b>Összesen</b>				<b>243 541 284</b>		<b>246 228 988</b>	<b>2 687 705</b>



### 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:	1.756.591 E Ft
–	Egyéb bevételek:	3.903 E Ft
–	Aktivált saját teljesítmények	0 E Ft
–	Anyagjellegű ráfordítások:	1.145.554 E Ft
–	Személyi jellegű ráfordítások:	226.820 E Ft
–	Értécsökkenési leírás:	58.212 E Ft
–	<u>Egyéb ráfordítások:</u>	<u>176.157 E Ft</u>
	<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:</b>	<b>153.751 E Ft</b>

#### a.) Értékesítés nettó árbevétele

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

Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Saját tulajdonú ingatlan értékesítése	573 531	1 175 649	602 118	104,98%
Üzletviteli tanácsadás	343 793	343 128	-665	-0,19%
Bérbeadás	59 494	68 214	8 720	14,66%
Reklámértékesítés	42 529	94 127	51 598	121,32%
Továbbszámlázott szolgáltatás, egyéb	37 951	75 473	37 522	98,87%
<b>Összesen</b>	<b>1 057 298</b>	<b>1 756 591</b>	<b>699 293</b>	<b>66,14%</b>

#### b.) Aktivált saját teljesítmények

A társaság a mérlegben nem mutat ki aktivált saját teljesítményértéket.

#### c.) Egyéb bevételek

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

A 2021. évi Egyéb bevételek 3.903 E Ft összegéből az amortizációval arányosan elszámolt egyéb bevétel nem volt.

**d.) Anyagjellegű ráfordítások**

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

**e.) Személyi jellegű ráfordítások**

A Személyi jellegű ráfordítások 2020-2021. évi összegeinek részletezését a 2.7-2.8. pontok, valamint az 1., 1a. és a 2. sz. táblázatok tartalmazzák.

**f.) Értécsökkenési leírás**

Az értécsökkenési leírás 2021. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

**g.) Egyéb ráfordítások**

Az Egyéb ráfordítások 2020-2021. évi összegeinek részletezését a 11. sz. táblázat tartalmazza.

**h.) Kutatás és kísérleti fejlesztés költségeinek bemutatása az üzemi költségekből**

A társaság nem végez kutatás és kísérleti fejlesztési tevékenységet.

### 3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye

#### Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	1 546 551	1 338 529	-208 022	-13,45%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	372 950	460 600	87 650	23,50%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	1 350	9 064	7 714	571,41%
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	1	1	0	0,00%
Árfolyamnyereség átváltáskori	15 842	7 059	-8 783	-55,44%
Árfolyamnyereség év végi értékelés	7 030	2 688	-4 342	-61,76%
<b>Összesen</b>	<b>1 943 724</b>	<b>1 817 941</b>	<b>-125 783</b>	<b>-6,47%</b>

#### Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2020. év E Ft	2021. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	5 323	23 146	17 823	334,83%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	270	1 866	1 596	591,11%
Egyéb kamat OTP Nyrt.-nek	36 841	46 948	10 107	27,43%
Árfolyamvesztés átváltáskori	11 076	3 525	-7 551	-68,17%
<b>Összesen</b>	<b>53 510</b>	<b>75 485</b>	<b>21 975</b>	<b>41,07%</b>

Pénzügyi műveletek eredménye összesen: **1.742.456 E Ft**

### 3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2021. évben ilyen tételek nem kerültek elszámolásra.

### 3.2.4 Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások

#### Kivételes nagyságú bevételek, költségek és ráfordítások

Kivételes nagyságú bevételnek, költségnek és ráfordításnak minősülnek azok a tételek, amelyek összege meghaladja bevételek esetén a társaság tárgyévet megelőző év összes bevételének 20%-át, költségek, ráfordítások esetén a társaság tárgyévet megelőző év összes költsége és ráfordítása együttes összegének 20%-át.

2020. évi összes bevétel x 20%: 3.012.283 E Ft x 20% = 602.456 E Ft  
 2020. évi összes költség és ráfordítás x 20%: 758.082 E Ft x 20% = 151.616 E Ft

2021. évben a társaságnál az alábbi kivételes nagyságú bevételnek minősülő tételek jelentkeztek:

1.	Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék összesen:	1.338.529 E Ft
-	DV Parking Kft.	38.356 E Ft
-	DV Info Kft.	41.257 E Ft
-	Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	241.749 E Ft
-	Cívis Ház Zrt.	786.072 E Ft
-	Debreceni Ipari Centrum	231.095 E Ft
2.	Déli Iparterület ingatlanértékesítési bevétele	978.490 E Ft

2021. évben a társaságnál az alábbi kivételes nagyságú költségek, ráfordítások jelentkeztek:

-	Déli Iparterület ingatlan kivezetése (ELÁBÉ)	632.402 E Ft
---	--	--------------

### **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 M Ft-ot.

2021. évben a társaságnál nem jelentkezett kivételes előfordulásúnak minősülő tétel.

### **3.2.5 Támogatások**

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

### **3.2.6 A társasági adó és az adózott eredmény levezetése**

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

Elhatárolt negatív adóalap bemutatása

-	2000. évben elhatárolt negatív adóalap (előtársaság)	1.698 E Ft
-	2000. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-1.698 E Ft
-	2001. évben elhatárolt negatív adóalap	10.330 E Ft
-	2002. évben elhatárolt negatív adóalap	12.171 E Ft
-	2002. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-34 E Ft
-	2003. évben elhatárolt negatív adóalap	70.265 E Ft
-	2003.évi önellenőrzés	149.679 E Ft
-	2004. évben elhatárolt negatív adóalap	29.232 E Ft
-	2004. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-1.025 E Ft
-	2005. évben elhatárolt negatív adóalap	44.174 E Ft
-	2006. évben elhatárolt negatív adóalap	62.089 E Ft
-	2007. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-54.496 E Ft
-	2007. évi önellenőrzés	100.100 E Ft
-	2008. évben elhatárolt negatív adóalap	444.477 E Ft
-	2009. évben elhatárolt negatív adóalap	99.083 E Ft
-	2010. évben elhatárolt negatív adóalap	941.151 E Ft

- 2011. évben elhatárolt negatív adóalap	357.433 E Ft
- 2011. évi önellenőrzés	-3.991 E Ft
- 2012. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-181.160 E Ft
- 2012. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználás önellenőrzés	-3.273 E Ft
- 2013. évben elhatárolt negatív adóalap	21.385.135 E Ft
- 2014. évben elhatárolt negatív adóalap	204.715 E Ft
- 2015. évben elhatárolt negatív adóalap	21.778 E Ft
- 2016. évben elhatárolt negatív adóalap	157.333 E Ft
- 2017. évben elhatárolt negatív adóalap	14.555 E Ft
- 2018. évben elhatárolt negatív adóalap	21.301 E Ft
- 2019. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-147.901 E Ft
- 2020. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-158.727 E Ft
- 2021. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása	-43.732 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>23.574.394 E Ft</b>

### Csoportos társasági adókötelezettség

Csoporttagok	Adatok E Ft-ban	
	2021. évi társasági adókötelezettség	
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	1.491	
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	23.666	
Debreceni Vízmű Zrt.	8.170	
Cívis Ház Zrt.	23.934	
DKV Zrt.	0	
Aquaticum Debrecen Kft.	0	
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	
DV Info Kft.	1.466	
DV Parking Kft.	2.336	
Debreceni Ipari Centrum Kft.	623	
DEVIZÉP Kft.	1.013	
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	29	
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>62.728</b>	

2021. évben elhatárolt csoportos társasági negatív adóalap: 0 E Ft

### 3.2.7 Ellenőrzés

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

### 3.2.8 Adózott eredmény felhasználására, osztalékra vonatkozó javaslatok

A társaság vezetése javasolja, hogy az eredménytartalékba helyezett 2021. évi 1.894.628 E Ft adózott eredményből 1.000.000 E Ft osztalékot fizessen Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére, az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 3/2022 (II.24) Önkormányzati rendelet 2. melléklete (Működési bevételek) 3.3.6. jogcímén előírt összeggel egyezően.

## 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-kimutatáshoz kapcsolódóan részletezni kell az 1b. sorban szereplő korrekciókat jogcímenként, továbbá be kell mutatni az eltérések okát azokban az esetekben, ahol a mérlegsorok állományváltozásától eltérő összeg szerepel a 6-11. sorokban.

A korrekciós sorokra történő kiemelés akkor szükséges, ha annak összege a számviteli politika szerint jelentős. Jelentősnek minősül a korrekció összege, ha annak abszolút értéke eléri vagy meghaladja az 500 E Ft-ot.

Korrekciós tételek, amelyeket figyelembe kell venni (a felsorolás nem teljes körű):

- a.) Az 1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben sorban többek között a tulajdoni részesedések után kapott osztalékkal, részesedéssel, az apportba átadott eszközökön elért eredménnyel, a véglegesen kapott, illetve véglegesen átadott pénzeszközökkel, az eszközhoz kapcsolódó elengedett kötelezettségekkel kell az adózás előtti eredményt korrigálni.
- b.) Az Adózás előtti eredmény sor mutatja az ellenőrzések miatti eredménytartalék változásokat is.
- c.) Elszámolt értékvesztés és visszairás sor tartalmazza a Hiányzó, selejtezett immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvszerinti értékét.
- d.) Véglegesen kapott pénzeszköz sor tartalmazza az Átvállalt, elengedett, elévült követelésen, pénzeszköz átvételén, a Fejlesztési támogatáson kívül az Ingyenes eszközátvétel értékét is. Ezen adatokat az eredménykimutatás e sorai, a mérleg Halasztott bevételek változása és a tőketartalék növekedése alapján számítódik.
- e.) A Véglegesen átadott pénzeszköz sor tartalmazza az eredménykimutatás egyéb ráfordításaiból az Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz és egyéb eszköz átadás és az adott Fejlesztési támogatás összegét, valamint a mérleg Tőketartalék csökkenését is.
- f.) A Cash-flow kimutatás 14-27. sorai – az Sztv. 7. sz. mellékletében foglaltakon túlmenően - tartalmazzák a konszolidációs körön belüli gazdasági események hatásait is. Ezen adatok nélkül nem szolgálnának valós információ tartalommal az ezen sorban feltüntetett adatok (Pl: Hitel, kölcsönök felvétele, valamint törlesztése, visszafizetése).

## 5 Mutatók

A 2020. évi és a 2021. évi gazdálkodásra jellemző mutató számokat és azok alakulásának szöveges elemzését a 14. sz. táblázat tartalmazza.

Debrecen, 2022. április 19.

  
Kocsik-Marossy Virág  
vezérigazgató

Debreceni Vagyonkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.  
Adószám: 11995340-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-10-000327  
Szlasz.: 11738008-20241852

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
Kiegészítő melléklet táblái**

**2021**

**Tartalom**

- 1 Személyi ráfordítás
- 1a Személyi jellegű egyéb kifizetések
- 2 Tisztségviselők
- 2a Könyvvizsgáló díjai
- 3 Eszköz tükkör
- 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 Anyagiilegű ráfordítások
- 11 Egyéb ráfordítások
- 12 Társasági adó
- 13 Cash flow
- 14 Mutatók
- 15 Veszélyes hulladékok

1. számú tábla

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

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
<b>10. Bérkölttség</b>	<b>190 590</b>	<b>181 780</b>	<b>-8 810</b>	<b>-5%</b>
Bér	163 356	148 116	-15 240	-9%
Teljes munkaidős összesen	160 348	141 499	-18 849	-12%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	160 348	141 499	-18 849	-12%
vezető	108 135	75 286	-32 849	-30%
ügymintéz, előadó, egyéb	52 213	66 213	14 000	27%
Nem teljes munkaidős összesen	3 008	6 617	3 609	120%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	3 008	6 617	3 609	120%
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	3 008	6 617	3 609	120%
Megbízási díjak	516	1 762	1 246	241%
Tiszteletdíjak	22 463	31 300	8 837	39%
Egyéb bérkölttség	4 255	602	-3 653	-86%
<b>11. Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>17 852</b>	<b>14 499</b>	<b>-3 353</b>	<b>-19%</b>
Végkielégítés	3 927	0	-3 927	-100%
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	136	564	428	315%
Biztosítások	2 520	2 520	0	0%
Saját gépkocsi használat költsége	36	0	-36	-100%
Napidíjak	0	0	0	-
Cafeteria	6 155	6 332	177	3%
Reprezentációs költség	2 616	1 373	-1 243	-48%
Munkáltatót terhelő SZJA	1 549	1 533	-16	-1%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	913	2 177	1 264	138%
<b>12. Bérjárulékok</b>	<b>35 526</b>	<b>30 541</b>	<b>-4 985</b>	<b>-14%</b>
Szociális hozzájárulási adó	32 616	27 932	-4 684	-14%
Egyszerűsített közteher	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	2 910	2 609	-301	-10%
Rehabilitációs hozzájárulás	0	0	0	-
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>243 968</b>	<b>226 820</b>	<b>-17 148</b>	<b>-7%</b>

Adatok: fő

<b>Teljes munkaidős összesen</b>	<b>13,0</b>	<b>13,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0%</b>
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	13,0	13,0	0,0	0%
vezető	6,3	4,0	-2,3	-37%
ügymintéz, előadó, egyéb munkatársak	6,7	9,0	2,3	35%
<b>Nem teljes munkaidős összesen</b>	<b>0,3</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>614%</b>
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	0,3	2,0	1,7	614%
<b>Létszám összesen</b>	<b>13,3</b>	<b>15,0</b>	<b>1,7</b>	<b>13%</b>

2021. évi Kiegészítő Melléklet



1a. számú tábla **Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti bontásban  
2020-2021. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	14 505	12 904	-1 601	-11%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	<i>14 505</i>	<i>12 904</i>	<i>-1 601</i>	<i>-11%</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>14 505</i>	<i>12 904</i>	<i>-1 601</i>	<i>-11%</i>
<i>  vezető</i>	<i>6 138</i>	<i>7 921</i>	<i>1 783</i>	<i>29%</i>
<i>  ügyintéző, előadó, egyéb</i>	<i>8 367</i>	<i>4 983</i>	<i>-3 384</i>	<i>-40%</i>
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</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>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>
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	3 347	1 595	-1 752	-52%
<b>11. Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>17 852</b>	<b>14 499</b>	<b>-3 353</b>	<b>-19%</b>

2. számú tábla

**Vezető tisztségviselők javadalmazása  
2020-2021. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
Vezérigazgató				
Bér	18 000	18 000	0	0%
Mebízási díj			0	-
Egyéb bérkölttség	8 727	4 500	-4 227	-48%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	514	515	1	0%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Felügyelő Bizottság				
Tiszteletdíj	10 200	10 200	0	0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
Korábbi Vezérigazgató/Ügyvezető utáni nyugdíjfizetési kötelezettség			0	-

2021. évi Kiegészítő Melléklet

2 a. számú tábla

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

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
<b>Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai</b>	<b>3 700</b>	<b>3 700</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Éves beszámoló könyvvizsgálata	3 700	3 700	0	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások			0	-
Adótanácsadói szolgáltatások			0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások			0	-

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

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átvezetés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termékek 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.	Nyitó bruttó érték			12 335	1 213			13 548	2 431 467	29 764	26 248		167 025	6 883	2 631 523
2.	Tárgyvi beszerzés	5 422		21 101	70			26 593	101 561		665		60 715		192 705
3.	ÁtSOROLÁS miatti növekedés							0					50 790		50 790
4.	Egyéb tárgyvi növekedés							0					6 883		6 883
5.	Tárgyvi értékcsökkenés							0			8 930				8 930
6.	Tárgyvi selejtezés			12 259				12 259	1 293		1 044		92 335		94 672
7.	ÁtSOROLÁS miatti csökkenés							0					131 990	6 883	138 873
8.	Egyéb tárgyvi csökkenés (beruházásoknál aktíválás)	5 422	0	21 177	1 283	0	0	27 882	2 531 735	29 764	16 939	0	61 088	0	2 639 526
9.	Záró bruttó érték			12 335	1 046			13 381	251 438		16 819				268 257
10.	Nyitó értékcsökkenés							0							0
11.	ÁtSOROLÁS miatti növekedés							0							0
12.	ÁtSOROLÁS miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyvi terv szerinti értékcsökkenés			2 713	194			2 907	52 985	912	1 408				55 305
14.	Tárgyvi terven felüli értékcsökkenés							0	673				92 335		93 008
15.	Tárgyvi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés			12 259				12 259	1 293		7 539		92 335		101 167
16.	Tárgyvi visszairt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyvi csökkenés	0	0	2 789	1 240	0	0	4 029	303 803	912	10 688	0	0	0	315 403
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	5 422	0	18 388	43	0	0	23 853	2 227 932	28 852	6 251	0	61 088	0	2 324 123
19.	Záró nettó érték														

Környezetvédelmi eszközök állományváltozása  
2021. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átvezetés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termékek Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingalanok 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.	Tárgyvívi beszerzés						0							0
3.	Átsorolás miatti növekedés						0							0
4.	Egyéb tárgyvívi növekedés						0							0
5.	Tárgyvívi értékesítés						0							0
6.	Tárgyvívi selejtezés						0							0
7.	Átsorolás miatti csökkenés						0							0
8.	Egyéb tárgyvívi csökkenés (beruházásoknál aktíválás)						0							0
9.	Záró bruttó érték	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.	Tárgyvívi terv szerinti értékcsökkenés						0							0
14.	Tárgyvívi terv szerinti értékcsökkenés						0							0
15.	Tárgyvívi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés						0							0
16.	Tárgyvívi visszairt tervben fellüli értékcsökkenés						0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyvívi csökkenése						0							0
18.	Záró halmozott értékcsökkenés	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

Értécsökkenések  
2021. év

Adatok: e Ft

Ország	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, tárművek	Egyéb berendezések, felszerelések, tárművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
0	Lineáris			2 713	194			2 907	52 985	912	1 187				55 084
1.	Egyösszegű							0	221						221
2.	Degresszív							0							0
3.	Teljesítmény arányos							0							0
4.	Egyéb módszer							0							0
5.	Terv szerinti értécsökkenési leírás összesen	0	0	2 713	194	0	0	2 907	52 985	912	1 408	0	0	0	55 305
6.	Terven felüli értécsökkenés							0	673				92 335		93 008
7.	Visszaírt terven felüli értécsökkenés							0							0
8.	Értécsökkenés összesen	0	0	2 713	194	0	0	2 907	53 658	912	1 408	0	92 335	0	148 313
9.	Értécsökkenés összesen	0	0	2 713	194	0	0	2 907	53 658	912	1 408	0	92 335	0	148 313

Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései  
2021. év

Adatok e Ft

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

Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból  
2020-2021. év

Adatok e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2020. év			2021. év			2021 - 2020. Eltérés			Eltérés / Bázis		
	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint	eredeti érték	értékvesztés	könyv szerint
<b>ÖSSZES KÖVETELÉS</b>	78 118	0	78 118	257 849	0	257 849	179 731	0	179 731	230,08%	0	230,08%
VALLALATCSOPORTON KÍVÜL	14 444	0	14 444	159 506	0	159 506	145 062	0	145 062	1004,34%	0	1004,34%
VALLALATCSOPORTON BELÜL	63 674	0	63 674	98 343	0	98 343	34 669	0	34 669	54,45%	0	54,45%
Lejárt követelések	1 723	0	1 723	0	0	0	-1 723	0	-1 723	-100,00%	0	-100,00%
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Egyéb	1 723	0	1 723	0	0	0	-1 723	0	-1 723	-100,00%	0	-100,00%
91 nap alatt	1 500	0	1 500	0	0	0	-1 500	0	-1 500	-100,00%	0	-100,00%
91-180 nap	222	0	222	0	0	0	-222	0	-222	-100,00%	0	-100,00%
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Le nem járt követelések	76 395	0	76 395	257 849	0	257 849	181 454	0	181 454	237,52%	0	237,52%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	76 395	0	76 395	257 849	0	257 849	181 454	0	181 454	237,52%	0	237,52%
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Vállalatsoporton belül	63 674	0	63 674	98 343	0	98 343	34 669	0	34 669	54,45%	0	54,45%
Egyéb	12 721	0	12 721	159 506	0	159 506	146 785	0	146 785	1153,88%	0	1153,88%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Bizonytalan követelések összesen	1 723	0	1 723	0	0	0	-1 723	0	-1 723	-100,00%	0	-100,00%
<b>Behatárolt és tárgyévben leírt követelések</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Vállalatsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
<b>Eladott követelések összege</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
<b>Eladott követelések ellenértéke</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-



**Követelések - Kötelezettségek részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben  
2021. év**

5 a. számú tábla

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések összesen	Látványos kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek összesen
<b>Konszolidációs körön belüli kapcsoló vállalkozással</b>								
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	184 696	184 696	0	2 437 052	114 510	2 551 862
Debreceni Vízmű Zrt.			22 853	22 853			20 042	20 042
Civis Ház Zrt.			17 666	17 666			35 095	35 095
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.			9 273	9 273			21 694	21 694
Aquaticum Debrecen Kft.			53 251	53 251			4 022	4 022
Mediacentrum Debrecen Kft.			68 076	68 076			10 104	10 104
DV Info Kft.			1 643	1 643			3 354	3 354
„Zsuzsi” Erdői Vasút Nonprofit Kft.			6 232	6 232			13 714	13 714
DV Parking Kft.			4 662	4 662			1	1
Debrecen Ipart Centrum Kft.			1 038	1 038			2 536	2 536
Forest Offices Debrecen Kft.			2	2			3 946	3 946
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.							2	2
Cash-pool rendszeren belül								0
<b>Konszolidációs körön kívüli kapcsoló vállalkozással</b>								
S.C. AQUA NOVA HARGITA S R L.	0	0	661	661	0	0	55	2 437 052
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "v. a."								0
Civisvíz Kft. "v. a."			128	128			2	2
Civis Takarító Kft.							53	53
DEVIZEP Kft.			533	533				0
CIVISBUSZ Kft. *								0
<b>Kapcsoló vállalkozással szemben összesen</b>	0	0	185 357	185 357	0	2 437 052	114 565	2 551 617
Pharmapolis Kft.				0				0
A.K.S.D. Kft.				0				0
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.				0				0
<b>Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
ARBO Invest Zrt.				0				0
DVSC FUTBALL Zrt.				0				0
<b>Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Értékvesztések  
2021. év

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszairás	Záró
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>15 698 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 698 208</b>
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	15 611 304				15 611 304
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	86 904				86 904
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
<b>Készletek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anyagok					0
Befejezetlen termelés és félkész termékek					0
Növevény-, hízó- és egyéb állatok					0
Késztermékek					0
Áruk					0
Készletekre adott előlegek					0
<b>Követelések</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)					0
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
<b>Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					0
Jelentős tulajdoni részesedés					0
Egyéb részesedés					0
Saját részvények, saját üzletrészek					0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					0
<b>Osszesen</b>	<b>15 698 208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 698 208</b>

**Árbevételek  
2020-2021. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
<b>01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 057 258</b>	<b>1 756 591</b>	<b>699 333</b>	<b>66%</b>
<i>ebből árkiegészítés</i>	0	0	0	-
Vállalatsoporton kívül realizált árbevétel	618 262	1 258 933	640 671	104%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	0	5 425	5 425	-
Vállalatsoporton belül realizált árbevétel	438 996	492 233	53 237	12%
Konzolidációs körön belüli kapcsoló vállalkozással	438 983	492 219	53 236	12%
Debrecei Hőszolgáltató Zrt.	127 619	129 864	2 245	2%
Debrecei Vízmű Zrt.	104 425	106 593	2 168	2%
Cívus Ház Zrt.	39 063	72 612	33 549	86%
DKV Debrecei Közlekedési Zrt.	50 828	49 018	-1 810	-4%
Aquaticum Debrecen Kft.	67 041	66 793	-248	0%
Médiacentrum Debrecen Kft.	4 997	16 075	11 078	222%
DV Info Kft.	26 488	29 327	2 839	11%
DV Parking Kft.	15 101	15 340	239	2%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	107	170	63	59%
Debrecen Ipari Centrum Kft.	2 449	5 584	3 135	128%
Forest Offices Debrecen Kft.	865	843	-22	-3%
Debrecei Vagyonkezelő Zrt.	0	0	0	-
Konzolidációs körön kívüli kapcsoló és társult vállalkozással	13	14	1	8%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debrecei Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "v.a."	0	0	0	-
DEVIZÉP Kft.	0	0	0	-
CIVISBUSZ Kft. *	0			
Civisvíz Kft. "v. a."	0	0	0	-
Cívus Takarító Kft.	13	14	1	8%
Debrecei Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	0	0	-
<b>02. Exportértékesítés nettó árbevétele</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>-40</b>	<b>-100%</b>
<i>ebből S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.-től</i>	0	0	0	-
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>1 057 298</b>	<b>1 756 591</b>	<b>699 293</b>	<b>66%</b>

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

**Egyéb bevételek  
2020-2021. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>38</b>	<b>3 903</b>	<b>3 865</b>	<b>10171%</b>
Visszaírt értékvesztés	0	0	0	-
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	0	0	0	-
Követelések	0	0	0	-
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	0	0	0	-
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	30	0	-30	-100%
Leírt követelésekre befolyt összegek	0	0	0	-
Nem számlázott utólag kapott engedmény	0	0	0	-
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	3	1 944	1 941	64700%
Céltartalék felszabadtása	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	0	1 950	1 950	-
Költségek ellentételezésére kapott önkormányzati támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott vállaltcsoporton belüli tám	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott egyéb támogatások	0	0	0	-
Más	5	9	4	80%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Atvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	0	0	0	-
Fejlesztési támogatások bevétele	0	0	0	-
Ingyenes eszközátvételek	0	0	0	-
Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos	0	0	0	-
Egyéb bevételekből tagvállalattal kapcsolatos	0	0	0	-
Konszolidációs körön belüli kapcsolatos vállalkozással	0	0	0	-
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-
Cívus Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	0	0	0	-
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	0	0	-
DV Info Kft.	0	0	0	-
DV Parking Kft.	0	0	0	-
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0	-
Debrecen Ipari Centrum Kft.	0	0	0	-
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	-
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	0	0	0	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolatos és társult vállalkozással	0	0	0	-
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "v.a."	0	0	0	-
DEVIZEP Kft.	0	0	0	-
CÍVISBUSZ Kft. *	0	0	0	-
Civisviz Kft. "v. a."	0	0	0	-
Cívus Takarító Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	0	0	-

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

9a. számú tábla

Támogatások az eredménykimutatásban  
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2020. év				2021. év							
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény						0			1 950			1 950
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0	0	0	0	0	0	0
	<b>Összesen</b>						0	0	0	0	0	0	1 950

Támogatások pénzforgalmi szemléletben  
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2020. év				2021. év							
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Osszesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Osszesen
1	Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény			1 300			1 300			1 950			1 950
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	<b>Osszesen</b>	0	0	1 300	0	0	1 300	0	0	1 950	0	0	1 950

**Anyagjellegű ráfordítások  
2020-2021. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
<b>05. Anyagköltség</b>	<b>4 363</b>	<b>3 855</b>	<b>-508</b>	<b>-12%</b>
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	123	151	28	23%
Üzemanyag felhasználás	3 387	3 154	-233	-7%
Energiaköltségek	128	62	-66	-52%
Munkaruha, védőruha	193	200	7	4%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	139	172	33	24%
Számítástechnikai kellékanyag	0	4	4	-
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	393	112	-281	-72%
<b>06. Igénybe vett szolgáltatások értéke</b>	<b>120 837</b>	<b>145 148</b>	<b>24 311</b>	<b>20%</b>
Fuvarköltségek	3	0	-3	-100%
Utazás, kiküldetés költségei	938	782	-156	-17%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	927	782	-145	-16%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	11	0	-11	-100%
Karbantartás, javítás költségei	558	1 456	898	161%
Gépjármű javítás, karbantartás	479	648	169	35%
Informatikai javítás, karbantartás	0	0	0	-
Egyéb karbantartás, javítás	79	808	729	923%
Posta költségek	386	232	-154	-40%
Távközlés költségei	401	461	60	15%
Vezetékes telefon	60	7	-53	-88%
Mobil telefon	341	454	113	33%
Egyéb távközlési költség	0	0	0	-
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	3 846	39 589	35 743	929%
Bérleti és lízingszolgáltatások	36 901	35 074	-1 827	-5%
Ingatlanok bérleti díja	19 103	20 917	1 814	9%
Járművek bérleti díja	17 401	14 143	-3 258	-19%
Egyéb bérleti díjak	397	14	-383	-96%
Könyvviteli szolgáltatás díja	1 496	2 418	922	62%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	3 700	3 700	0	0%
Ügyvédi díjak	10 317	13 950	3 633	35%
Közjegyzői díjak	0	0	0	-
Vagyonvédelem	0	0	0	-
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	4 166	11 970	7 804	187%
Minőségvizsgálati díjak	410	0	-410	-100%
Egyéb szakértői díjak	32 108	19 046	-13 062	-41%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	1 831	2 595	764	42%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	0	0	-
Oktatás, továbbképzés	2 252	394	-1 858	-83%
Szociális ráfordítások	88	64	-24	-27%
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	21 436	13 417	-8 019	-37%
<b>07. Egyéb szolgáltatások értéke</b>	<b>7 389</b>	<b>9 008</b>	<b>1 619</b>	<b>22%</b>
Bankköltségek	5 314	7 184	1 870	35%
Hatósági díjak, illetékek	15	15	0	0%
Biztosítási díjak	2 060	1 809	-251	-12%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	0	0	0	-
<b>08. Eladott áruk beszerzési értéke</b>	<b>111 056</b>	<b>785 101</b>	<b>674 045</b>	<b>607%</b>
<b>09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</b>	<b>92 678</b>	<b>202 442</b>	<b>109 764</b>	<b>118%</b>
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>336 323</b>	<b>1 145 554</b>	<b>809 231</b>	<b>241%</b>

**Egyéb ráfordítások**  
**2020-2021. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	5 317	93 008	87 691	1649%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	5 317	93 008	87 691	1649%
<i>Követelések értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhiányai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	0	121	121	-
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	4	0	-4	-100%
Leírt behajthatatlan követelések	0	0	0	-
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	0	15	15	-
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	2 435	2 435	-
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	0	218	218	-
Céltartalék képzés	0	10 287	10 287	-
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	2 548	2 296	-252	-10%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	23 636	21 886	-1 750	-7%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	0	0	0	-
Más egyéb ráfordítás	5	49	44	880%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközátadások	13 337	0	-13 337	-100%
TAO támogatás	8 398	4 684	-3 714	-44%
Társadalmi szervezetek támogatása	0	100	100	-
Fejlesztési támogatás ráfordítása	0	0	0	-
Ingyenes eszközátadások	19 671	41 058	21 387	109%
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>72 916</b>	<b>176 157</b>	<b>103 241</b>	<b>142%</b>



Társasági adó és adózott eredmény levezetése  
2020-2021. év

Adatok: e Ft

Megnevezés	2020. év	2021. év
<b>Adózás előtti eredmény (±)</b>	<b>2 247 111</b>	<b>1 896 207</b>
Eelőző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg	158 727	43 732
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		
Terven felüli értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adóforrással szemben elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivételkor értéke	76 208	173 853
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékesítése		
Fejlesztési tartalék összege után, legfeljebb az adóévi adózás előtti eredmény és legfeljebb 10 Mrd Ft		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	1 919 501	1 799 129
Tul. részesedés kivételesek a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezm. átalakulás esetén		
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levizsgázott szakképző iskolai tanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Munkásszállás, munkavállalói bérlet létesítésére, fenntartására fordított összeg, legfeljebb az adózás előtti nyereség összegéig		
Elektromos töltőállomás bekerülési értéke és 3 éves nyeresége közötti különbözlet		
Az adózó kapcsolt vállalkozása saját tevékenységi körében végzett K+F tevékenységének közvetlen költségére tekintettel megállapított összeg		
Követelésre visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlítés, a bevétel		
Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés		
Adóalapot növelő bírságok, jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevétel		
Kutatás, kísérlet fejlesztés közvetlen költségei - csökkentve az erre kapott támogatással		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költségének ill. karbantartási költségének kétszerese		
Ellenorzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel vagy ASTE növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés		
Megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége kapcsolt vállalkozásnál		
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszk., nyújtott szolg. meghatározott összege		
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődnél az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím		
<b>Adóalapot csökkentő tételek összesen</b>	<b>2 154 436</b>	<b>2 016 714</b>
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		10 287
Számviteli törvény szerinti elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivételkor nettó értéke	52 549	153 655
Nem a vállalkozási, bevétel-szerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	13 504	316
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezemény ráfordítása (az ellenőrzési pótlék nem)		
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre		
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		
Nettó finanszírozási költség adótvényben elismert mértékét meghaladó része		
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivételése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség 2X-ese		
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivételése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenorzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTE csökkenés		
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivételesekor 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		
Jogelődnél az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
<b>Adóalapot növelő tételek összesen</b>	<b>66 053</b>	<b>164 258</b>
Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)		
Külföldről származó jövedelem (±)		
<b>Adóalap összesen (±)</b>	<b>158 728</b>	<b>43 751</b>
Társasági adó (2019. évtől csoportos társasági adó tagvállalatra eső része)	4 134	1 491
Adókedvezmények		
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
Tárgyévi társasági adó kötelezettség	4 134	1 491
Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége		
Energiaszolgáltatók különadója		
Eelőző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)		88
<b>Adózott eredmény</b>	<b>2 242 977</b>	<b>1 894 628</b>

**Cash-flow kimutatás**  
**2020-2021. év**

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2020. év	2021. év
	<b>I. MŰKÖDÉSI CASH-FLOW (1-13. sorok)</b>	<b>-2 537 065</b>	<b>-1 279 048</b>
1a.	+ Adózás előtti eredmény és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	2 247 111	1 896 207
	<i>Ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	0	0
1b.	+ Korrekciók az adózás előtti eredményben	-1 899 066	-1 794 345
1	+ Korrigált adózás előtti eredmény (1a.+1b)	348 045	101 862
2	+ Elszámolt amortizáció	47 232	58 212
3	+ Elszámolt értékvesztés és visszairás	5 317	93 226
4	+ Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		10 287
5	+ Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-3	-1 944
6	+ Szállítói kötelezettség változása	-2 754	-63 171
7	+ Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-17 786	36 600
8	+ Passzív időbeli elhatárolások változása	49 257	344 377
9	+ Vevőkövetelés változása	30 257	-262 330
10	+ Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-1 433 799	484 369
11	+ Aktív időbeli elhatárolások változása	-6 697	-216 354
12	- Fizetett adó (nyereség után)	-4 134	-1 579
13	- Fizetett osztalék, részesedés	-1 552 000	-1 862 603
	<b>II. BEFEKTETÉSI CASH-FLOW (14-18. sorok)</b>	<b>1 854 591</b>	<b>1 250 900</b>
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-66 244	-1 619 080
15	+ Befektetett eszközök eladása	3	1 944
16	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	1 331	1 068 907
17	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0
18	+ Kapott osztalék, részesedés	1 919 501	1 799 129
	<b>III. FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW (19-26. sorok)</b>	<b>978 474</b>	<b>-1 701 431</b>
19	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	0	0
20	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
21	+ Hitel és kölcsön felvétele	998 909	0
22	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	1 300	0
23	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0
24	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
25	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	-1 696 647
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-21 735	-4 784
	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+III. sorok)</b>	<b>296 000</b>	<b>-1 729 579</b>
27	+ Devizás pénzeszközök átvértékelése		
	<b>V. PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+27. sorok)</b>	<b>296 000</b>	<b>-1 729 579</b>

**Mutatók**  
**2020-2021. év**

Adatok: e Ft

**Vagyoni helyzet mutatói**

	2020	2021
<b>Tárgyi eszközök aránya</b>		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{2\,379\,428}{32\,231\,533} \times 100\% = 7,38\%$	$\frac{2\,324\,123}{29\,328\,924} \times 100\% = 7,92\%$
<b>Befektetett eszközök aránya</b>		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{24\,543\,976}{32\,231\,533} \times 100\% = 76,15\%$	$\frac{24\,141\,329}{29\,328\,924} \times 100\% = 82,31\%$
<b>Forgó eszközök aránya</b>		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{7\,677\,499}{32\,231\,533} \times 100\% = 23,82\%$	$\frac{4\,961\,183}{29\,328\,924} \times 100\% = 16,92\%$
<b>Saját tőke jegyzett tőke arány</b>		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$	$\frac{24\,020\,676}{16\,294\,125} \times 100\% = 147,42\%$	$\frac{24\,052\,701}{16\,294\,125} \times 100\% = 147,62\%$
<b>Kötelezettségek aránya</b>		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{8\,141\,122}{24\,020\,676} \times 100\% = 33,89\%$	$\frac{4\,851\,824}{24\,052\,701} \times 100\% = 20,17\%$
<b>Kötelezettségek részaránya</b>		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$	$\frac{8\,141\,122}{32\,231\,533} \times 100\% = 25,26\%$	$\frac{4\,851\,824}{29\,328\,924} \times 100\% = 16,54\%$
<b>Rövidlejáratú kötelezettségek aránya</b>		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{1\,504\,170}{24\,020\,676} \times 100\% = 6,26\%$	$\frac{863\,047}{24\,052\,701} \times 100\% = 3,59\%$
<b>Tőkeerősség</b>		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$	$\frac{24\,020\,676}{32\,231\,533} \times 100\% = 74,53\%$	$\frac{24\,052\,701}{29\,328\,924} \times 100\% = 82,01\%$

**Mutatók**  
**2020-2021. év**

Adatok: e Ft

**Jövedelmezőségi mutatók**

	2020	2021
<b>Bevétel arányos jövedelmezőség</b>		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	$\frac{2\,247\,111}{3\,001\,060} \times 100\% = 74,88\%$	$\frac{1\,896\,207}{3\,578\,435} \times 100\% = 52,99\%$
<b>Eszközarányos jövedelmezőség</b>	2020	2021
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{2\,247\,111}{32\,231\,533} \times 100\% = 6,97\%$	$\frac{1\,896\,207}{29\,328\,924} \times 100\% = 6,47\%$
<b>Tőkearányos jövedelmezőség</b>	2020	2021
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{2\,247\,111}{24\,020\,676} \times 100\% = 9,35\%$	$\frac{1\,896\,207}{24\,052\,701} \times 100\% = 7,88\%$

**Mérleg mutatók**

	2020	2021
<b>Használhatósági fok</b>		
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$	$\frac{2\,189\,458}{2\,457\,715} \times 100\% = 89,09\%$	$\frac{2\,263\,035}{2\,578\,438} \times 100\% = 87,77\%$

**Pénzügyi helyzet mutatói**

	2020	2021
<b>Likviditási mutató</b>		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{7\,677\,499}{1\,504\,170} \times 100\% = 510,41\%$	$\frac{4\,961\,183}{863\,047} \times 100\% = 574,85\%$
<b>Likviditási gyorsráta</b>	2020	2021
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{2\,810\,145}{1\,504\,170} \times 100\% = 186,82\%$	$\frac{481\,186}{863\,047} \times 100\% = 55,75\%$



**Debreceni Vagyonkezelő**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2021. év**

## **ÜZLETI JELENTÉS**

Eredményesség. Megbízhatóság. Szakértelem.

[www.dvrt.hu](http://www.dvrt.hu)

---

## Tartalomjegyzék

<b>1</b>	<b>A Holding megalakulása.....</b>	<b>3</b>
1.1	Elvárások a Holding szervezettel szemben .....	3
1.2	A holding kialakítása révén nyert előnyök.....	7
1.2.1	Pénzügyi előnyök.....	7
1.2.2	Vezetési-szervezési előnyök.....	8
1.2.3	Közvetlen tulajdonosi előnyök .....	10
1.3	A cégcsoport létrejötte .....	11
1.4	A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. munkaszervezete, irányítása.....	15
1.5	A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai foglalkoztatás politikája.....	18
<b>2</b>	<b>A DV Zrt. és leányvállalatainak 2021. évi gazdálkodása.....</b>	<b>19</b>
2.1	Eredmény.....	19
2.2	Az eredményességet befolyásoló elmúlt években bekövetkezett jelentősebb jogszabályi változások.....	22
2.3	Beruházások.....	25
2.4	Finanszírozás rendszer, pénzügyi helyzet .....	26
2.4.1	A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások.....	26
2.4.2	Pénzügyi helyzet .....	29
2.4.3	Devizás tételek árfolyamkülönbségei .....	29
2.5	Önkormányzati támogatások és osztalék .....	30
2.6	A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra.....	32
<b>3</b>	<b>A DV Zrt. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzete .....</b>	<b>33</b>
3.1	Vagyoni helyzet.....	33
3.2	Jövedelmezőség.....	37
3.2.1	Bevételek és hozamok.....	37
3.2.2	Költségek és ráfordítások .....	39
3.2.3	Eredmény.....	39
3.3	Likviditás.....	39
3.4	Tárgyi eszközök.....	40
3.5	Kutatás-fejlesztés .....	40
3.6	Környezetvédelmi tevékenység .....	40
<b>4</b>	<b>A cégcsoport stratégiai céljai.....</b>	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>Minőségirányítási rendszer .....</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Belső kontrollrendszer, belső ellenőrzési funkció működtetése ....</b>	<b>45</b>
6.1	Belső ellenőrzés által végzett tevékenység bemutatása:.....	45
6.2	Belső kontrollrendszer működésének értékelése ellenőrzési tapasztalatok alapján .....	46

## 1 A Holding megalakulása

A DMJV Önkormányzata a 41/2000. (III.09.) Kh. számú határozatával úgy döntött, hogy létrehozza a Debreceni Vagyonkezelő Rt.-t. (Az időközben bekövetkezett jogszabályváltozások következtében a Debreceni Vagyonkezelő Rt. 2006. július 1-jétől Zártkörűen Működő Részvénytársaságként működik, ezért jelen üzleti jelentésben ezt a megnevezést alkalmazzuk). A döntést az a szándék vezérelte, hogy egy olyan Holdingszervezet jöjjön létre, amely a város kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságok vonatkozásában gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A Cégbíróság 2000. május 03-án kelt határozatával jegyezte be a 20 millió Ft alaptőkéjű társaságot.

A részvénytársaságban a város mellett 100 E Ft-os részesedéssel bírt 2006. november 06-áig a DMJV Önkormányzata által alapított Debreceni Humán Szolgáltató Közhasznú Társaság is, mivel az alapításkor hatályos Gazdasági Társaságokról szóló törvény kimondta, hogy egyszemélyes gazdasági társaság nem lehet gazdasági társaság egyedüli tagja, illetve részvényese. Ez a korlátozás megszűnt, ezért a DMJV Önkormányzata 2006. november 06-án megvásárolta a Dehusz Kht. tulajdonában lévő 1 db, 100 E Ft névértékű részvényt.

Az alapító a részvénytársaság élére hét tagú Igazgatóságot nevezett ki. 2010. február 1-jétől kezdődően, a 2009. évi CXXII. törvény szerint az Igazgatóság taglétszáma 5 főre csökkent. Az Igazgatóság összetételéről a 6/2016. (I.21.) számú Közgyűlési határozatával döntött a tulajdonos Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 2016. február 01-től 2021. január 31-éig terjedő időszakra. A legutóbbi, 86/2021. (I.25) számú határozattal a DMJV Közgyűlésének feladat- és hatáskörében eljáró polgármester az Igazgatóság tagjait 2021. február 1 napjától 2026. január 31. napjáig terjedő határozott időtartamra választotta meg. A Felügyelőbizottság összetételéről a 245/2019. (XII.12.) számú Közgyűlési határozatával döntött a tulajdonos Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 2020. január 01-től 2024. december 31-éig terjedő időszakra.

Az Igazgatóság a holding legfőbb stratégiai döntéshozó szerve; feladata különösen a tagvállalatok kizárólagos alapítói hatáskörébe tartozó feladatok ellátása, a Szervezeti és Működési Szabályzatok elfogadása és módosítása, a cégcsoport stratégiáinak, üzleti terveinek, beszámolóinak kialakítása, illetve elfogadása, értékhatárhoz kötötten szerződésekben, egyéb kötelezettségvállalásokban való döntés.

### 1.1 Elvárások a Holding szervezettel szemben

A tulajdonos Önkormányzat a cégcsoport, illetve a tagvállalatok egységes irányításával a következő célokat kívánja elérni:

- Az Önkormányzat tulajdonosi érdekének érvényesítése.
- A tagvállalatok valódi szakmai irányításának és kontrolljának megvalósítása.
- Az erőforrások cégcsoport szintű optimalizálása.
- A holding nagyságából eredő piaci előnyöket megragadása, közös beszerzési rendszer működtetése.
- A tagvállalati működés hatékonyságának javítása, vagyis az egyes vállalatok következetes racionalizálása.
- Az egyes tagvállalatok szintjén az ésszerű tőkebevonás támogatása.
- További befektetési és vállalkozási lehetőségek felkutatása, expanzióval új piaci pozíciók szerzése.

Összességében a fenti elvárások eredményeként a cégcsoport nyereséges működése járuljon hozzá az Önkormányzat számára szükséges pótlólagos erőforrások megszerzéséhez, illetve az önkormányzati támogatás csökkentéséhez, megszüntetéséhez - a helyi közösségi közlekedés közszolgáltatási szerződés szerinti kompenzációja kivételével.

Az elvárások teljesítése révén 2004. évben a korábbi években rendszeresen adott önkormányzati működési támogatás megszűnt. Ezt követően 2013. évvel bezárólag a DKV Zrt.-t megillető normatív támogatás lehívásához szükséges önkormányzati önrészt biztosította kompenzáció formájában az önkormányzat. A normatív támogatási rendszer 2013-ban megváltozott, jelentősen lecsökkent.

2009. december 3. napján lépett hatályba a vasúti és közúti személyszállítási közszolgáltatásról, valamint az 1191/69/EGK és az 1107/70/EGK tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2007. október 23-i 1370/2007/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: EK rendelet).

Az EK rendelet preambulumban hangsúlyozza, hogy - egyéb indokok mellett - megalkotására azért került sor, mert az Európai Unióról szóló Szerződés értelmében az olyan általános érdekű szolgáltatások biztosítása érdekében, mint amilyen a közösségi közlekedés is, szükségessé válhat a közszolgáltatási szerződések ellentételezésének bevezetése, mely ellentételezés nem minősül a Szerződés értelmében bejelentendő állami támogatásnak, tekintettel arra, hogy egyetlen szolgáltatótól sem várható el, illetőleg nem is kötelezhető gazdasági hátránnyal járó szolgáltatás fenntartására.

Az EK rendelet szerinti közszolgáltatási ellentételezés biztosítása kizárólag közszolgáltatási szerződés keretében lehetséges, az ellentételezés mértékét úgy kell megállapítani, hogy az ne haladja meg a közszolgáltatási kötelezettségek végrehajtásával összefüggésben felmerült indokolt költségeket, valamint az adott szolgáltatási ágazatban szokásos mértékű, ésszerű nyereséget, azaz elkerülje a túlkompenzációt.

2012. július 1-jén lépett hatályba a személyszállítási szolgáltatásokról szóló 2012. évi XLII. törvény (a továbbiakban: Szszt.), amely alapvetően új jogi környezetet teremtett a közösségi közlekedés ellátása tekintetében azzal, hogy a személyszállítási szolgáltatásokkal összefüggő alapvető és lényeges szabályokat egységesen tartalmazza mind az autóbusszal végzett, mind pedig a kötöttpályás személyszállítási közszolgáltatás vonatkozásában.

Az Szszt. 4. §-a és 30. §-a megismétli és megerősíti az ellentételezéssel kapcsolatosan az EK rendeletben már deklarált szolgáltatói jogosultságot, valamint az ellátásért felelős és a szolgáltató elszámolással kapcsolatos kötelezettségeit.

Az Szszt. 51. § (3) bekezdése az Átmeneti rendelkezések körében arról rendelkezik, hogy a 2009. december 3-át megelőzően megkötött személyszállítási közszolgáltatási szerződések az azokban rögzített határidő leteltéig hatályban maradnak azzal, hogy módosításuk során azonban a 1370/2007/EK rendelet rendelkezéseit már figyelembe kell venni.

A Város Közgyűlése 2013. október 3-ai határozatával módosította a DKV Zrt. két közszolgáltatási szerződését, melyek alapján a társaság a bevétellel nem fedeztet indokolt költségeire a DMJV-től kompenzációra vált jogosulttá - már a 2013. évre vonatkozóan is.

Üzleti továbblépést jelentett az új, egységes integrált értékesítési rendszer bevezetése a Cívis Ház Zrt.-nél 2010. évben, a Debreceni Vízmű Zrt.-nél 2012. évben.



Az Önkormányzati (tulajdonosi) érdekérvényesítés alapelvárásként továbbra is meghatározó. A tagvállalatok valódi szakmai irányítása és kontrollja megvalósult, ennek továbbfejlesztése a cél. 2006. év során fejlesztés történt a cégcsoport controlling rendszerében, új szoftvert vezettünk be (TM1 Controlling szoftver), amelynek használatával folyamatosan fejlesztjük a controlling rendszert, melyen 2020. évben jelentős verzió frissítést hajtottunk végre.

2020-ban szakértői előzetes tanulmány elkészítésére adtunk megbízást a vállalatcsoport egységes és közös vállalatirányítási rendszerének bevezetéséről. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága az ERP megvalósítása stratégiai koncepciótervét elfogadta. Jelenleg a bevezetési ütemterv megállapítása, illetve a beszerzési eljárás előkészítése folyik. A fejlesztés során lehetőség van a jól működő szakrendszerink megtartására is, mint például az előbb említett controlling rendszer és a ZAFÍR értékesítési rendszer.

Az erőforrások cégcsoport szintű optimalizálásában szintén jelentős eredményt értünk el, 2011. évben bevezettük az egységes fedezetvizsgálaton alapuló cash-pool rendszert. A szerződéses rendszert legutóbb a 2018-ban megkötött banki megállapodásokkal frissítettük, illetve strukturáltunk át, részben elkülönítve a DKV Zrt. finanszírozását a vállalatcsoport többi tagjától.

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII.23.) kormányrendelet értelmében a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 7/J. § (1) bekezdése hatálya alá tartozó társaságoknak kötelező belső kontrollrendszert, független belső ellenőrzési funkciót és megfelelést támogató szervezeti egységet kialakítani. A belső ellenőrzési tevékenység ellátása külső szolgáltató igénybevételével volt biztosítva 2020. évben. A teljesítési időszakban a megbízott elkészítette az új jogszabály szerinti alapvető szabályzatokat, a Belső Ellenőrzési Kézikönyvet és alapszabályt, valamint a kockázatfelmérést követően a 2020-2021. évre vonatkozó ellenőrzési tervet, amelyhez kapcsolódóan ellenőrzést folytatott le és jelentést készített. 2021. évben új beszerzési eljárást bonyolítottunk le, melynek eredményeképp az új szolgáltató 2022. január 31. napjáig biztosítja a belső ellenőrzéssel kapcsolatos és a megfelelési tanácsadói feladatok ellátását, a kormányrendeletben szereplő összeférhetlenségi szabályok betartásával.

Kialakítottuk és működtetjük a közös beszerzési rendszert, amelyet bekövetkezett jogszabályi, szervezeti és hatásköri előírások változásának figyelembevételével új formába öntöttünk. 2020. évben aktualizáltuk a cégcsoport beszerzési szabályzatát, valamint közbeszerzési szabályzatát.

A tagvállalatok expanziós tevékenysége révén is figyelemre méltó eredményeket értünk el. Az alapítás óta több új befektetést hajtottunk végre (cégvásárlás, alapítás), amelyek jelentős része az expanziót szolgálta. Az egyes tagvállalataink saját működési területükön a piaci pozícióikat megerősítették, szolgáltatási területüket növelték. 2009. évben meghatározó volt a helyi buszközlekedés átvétele a Hajdú Volán Zrt.-től, amelyet a jelzett időponttól a cégcsoport egyik tagvállalata, a DKV Zrt. végez.

Expanziós törekvéseink megvalósulásának újabb fejezete a Debreceni Vízmű Zrt.-nél íródik, a társaság 2015. április 1-től 22 település ivóvíz-szolgáltatását vette át a végelszámolás alá került korábbi szolgáltató Hajdú-Bihari Önkormányzatok Vízmű Zrt.-től (Ártánd, Bedő, Berekböszörmény, Biharkeresztes, Bihartorda, Bojt, Ebes, Esztár, Hajdúbagos, Hajdúsámsón, Hencida, Körösszakál, Körösszegapáti, Magyarhomorog, Mezősas, Mikepércs, Monostorpályi, Nagykereki, Pocsaj, Sáránd, Szentpéterszeg, Told). Ezzel egy időben került sor az ISPA projektben Debrecenhez kapcsolódó 4 agglomerációs település (Hajdúsámsón, Mikepércs, Sáránd, Ebes) szennyvízszolgáltatásának átvételére is. 2015. november 1-től újabb 4 település

(Pocsaj, Esztár, Hajdúbagos, Monostorpályi) szennyvízszolgáltatásának ellátására kötöttek szerződést. A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által engedélyezett, a Debreceni Vízmű Zrt.-vel megkötött üzemeltetési szerződések alapján 2017. január 1-től újabb 4 település (Derecske, Hajdúszovát, Hosszúpályi és Hosszúpályi-Sóstó, Létavértes és Létavértes-Cserekert) ivóvíz és szennyvízszolgáltatásának, valamint további 4 település (Konyár, Kokad, Kismarja, Tépe) ivóvíz szolgáltatásának átvételére került sor. 2018-ban további 6 település fejezte ki részvényvásárlással azt a szándékát, hogy 2019. január 1-től a Debreceni Vízmű Zrt. által kívánja víziközműveit üzemeltetni. Ezek a települések: Bagamér, Fülöp, Nyírábrány, Nyíradony, Nyírmártonfalva és Vámospércs, amely településeken Debreceni Vízmű Zrt. ivóvíz és szennyvízszolgáltatást is nyújt. 2020. december 1. napjától a Debreceni Vízmű Zrt. látja el Konyár településen a szennyvízelvezetési és tisztítási tevékenységet is.

A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal 2021. decemberében határozataival a Debreceni Vízmű Zrt.-t közérdekű üzemeltetőnek jelölte ki Berettyóújfalu város, Földes nagyközség és Hajdúszoboszló város víz- és csatorna közmű szolgáltatása érdekében 2022. január 1.– 2022. december 31. időszakra vonatkozóan.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. jelentős ingatlanállománnyal rendelkezik Debrecen déli részén, a nemzetközi reptől és a 47-es főút mellett, illetve közelében. Ezen földterületek beszerzése 2005-2007. években megkezdődött, de a fejlesztés a pénzügyi válsággal megszakadt. A leendő Déli Iparterület kialakításához a terület beszerzések 2015-2021. évben folytatódtak. Folyamatos a közművek fejlesztése, melyben jelentős mértékben a DMJV Önkormányzatára támaszkodunk. 2017. évben történt meg az első földterület értékesítés: a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a 2017. december 13-án értékesített telket a Kronos Hungary Kft.-nek, melyen 13 hónapnyi építkezést követően 2019. szeptember 18-án megnyitott a Déli Iparterületen az első üzem, a német befektető gépgyára.

A Cívis Ház Zrt. a 2018. február 22-én kelt adásvételi szerződés alapján értékesített a Déli Iparterületen ingatlant a Continental Automotive Hungary Kft. részére. A gépjármű elektronikai alkatrész gyártó cég Vitesco Technologies Hungary Kft. néven működik.

2019. évben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. négy ingatlant értékesített a Déli Iparterületen. A vevők az ingatlan vételára mellett az infrastruktúra kialakítása ellenértékeként szolgáltatási díj fizetésére is kötelezettséget vállaltak, mely jelentős részét már meg is fizették. A bevételből a számviteli szabályok alapján 2019. évben 1.802.986 E Ft kellett elszámolni. Az infrastruktúra kiépítését követően még további 0,5 Mrd árbevétel számolható el. Az ingatlan értékesítés árbevétele alapján már a saját tulajdonú ingatlan adásvétele minősül a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. főtevékenységének.

2020. évben a Déli Iparterület ingatlanértékesítései után elszámolt árbevétel összege 573.531 E Ft volt.

2020. november 20-án előzetes adásvételi szerződést írtunk alá a Semcorp Hungary Kft.-vel. A Déli Iparterületen 19 ha építési telket vásárló kínai cég 66 Mrd Ft-os beruházásban lítium-ion akkumulátor elválasztó fóliát gyártó üzemot épít. A végleges adásvételi szerződés aláírására 2021. április 1-én került sor. A vételár a telek értékesítésén kívül tartalmazta az infrastrukturális fejlesztések díját is, mely díjat a vevő a fejlesztés átadásáig szerződés szerint visszatartotta. Az infrastrukturális fejlesztések közül az ideiglenes áram, víz, esővízrendszer kialakítása megtörtént 2021-ben.

2021-ben került elszámolásra a BHS Trans Kft.-vel történő szerződés alapján a szolgáltatási díjrészlet. A szolgáltatási díj az ideiglenes, majd végleges közműkapacitás biztosításához és az utépítéshez kapcsolódott.

A Globiz International Kft.-vel 2021.02.22-én kötöttünk adásvételi szerződést a Déli Iparterületen található 4,2 ha területű ingatlanra a kapcsolódó közműszolgáltatásokkal. A szolgáltatások magukban foglalták az ingatlan becsatlakozási pontjáig kialakítandó ideiglenes és végleges közműveket, ideiglenes utat, régészeti vizsgálatot, lőszermentesítést.

2021. év végén kezdődtek meg a tárgyalások a Déli Iparterületen levő terület értékesítéséről egy Dél-Koreai vállalattal, az EcoPro BM elektromos autók akkumulátoraihoz szükséges katódot gyártó üzem építését tervezi Debrecenben.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megalakulását követően tagvállalati hatékonyság javításában, az egyes vállalatok következetes racionalizálása terén is jelentős eredményeket értünk el, többször hajtottunk végre szervezeti változásokat és racionalizáltuk a tagvállalati struktúrát. Az üzleti lehetőségek kihasználása érdekében új cégeket alakítottunk, illetve a vonatkozó jogszabályok által előírt törkevédelmi intézkedések végrehajtásaként tőkét emeltünk, illetve pótbefizetéseket hajtottunk végre a meglévő társaságokban, átalakulások végrehajtásával pedig növeltük a cégcsoport hatékonyságát.

Továbbra is elvárás, hogy az EU tagság hatásait folyamatosan kezeljük és feleljünk meg a vonatkozó előírásoknak.

## **1.2 A holding kialakítása révén nyert előnyök**

### **1.2.1 Pénzügyi előnyök**

A pénzügyi előnyök jelentős része a holding-szervezet teljes kiépülése után már rövidtávon jelentkezett és jól megfogható megtakarításokat jelentenek a cégcsoport szintjén.

#### ***Hatékonyabb pénzgazdálkodás***

A holding létrehozásának egyik alapvető célja a társaságok pénzgazdálkodásának hatékonyabbá tétele volt. Erre a treasury (kincstár) funkció, illetve a cash-pool rendszer kiépítése ad módot. A rendszer lényege, hogy a cégcsoport pénzeszközeit egységesen kezeli. A likviditásmenedzselés lehetővé teszi a cégcsoport pénzeszközeinek optimalizálását a rövid és hosszú távú likviditás biztosítása mellett.

A központi cash-pool rendszer bevezetésének az előnye, hogy rövidtávon jelentős javulás érhető el vele a cégcsoport pénzügyi teljesítményében. Ehhez azonban meg kellett teremteni a rendszer működésének alapfeltételeit is. Mindenekelőtt egyetlen, közös számlavezető bankot kellett kiválasztani, amelynél az összes vállalat számláit kezelik. A vállalatoknak pedig rendszeresen el kell készíteni (gördülő) likviditási terveiket, melyeket szigorúan be kell tartaniuk. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatainak Pénzügyi Mechanizmusainak Szabályzatát, mely magában foglalja a likviditás tervezési és értékelési rendszert is, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. dolgozta ki.

2011. évben tovább fejlesztettük a cégcsoport cash-pool rendszerét, 2018. évben pedig új szerződések megkötése révén részben átalakítottuk a cégcsoport finanszírozási rendszerét, amelynek lényegi elemeit a 2.4.1 pont A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások című részben foglaltuk össze.

### *Eredményesebb pénzügyi fellépés*

Az eredményesebb likviditásmenedzselés mellett a tágabban értelmezett befektetések, illetve hitelfelvételek, valamint pénzügyi kapcsolatok terén is kedvezőbb helyzetbe került a cégcsoport. A holdingnak lehetősége van arra, hogy a fejlesztésekhez szükséges forrás saját erő részét optimalizálva az idegen forrás fokozottabb igénybevételével a fejlesztési forrásokat maximalizálja.

### *„Belső bank” működtetése*

A holding léte azt is lehetővé teszi, hogy a banki költségek kikerülésével a cash-pool rendszerben a szabad pénzeszközökkel rendelkező vállalatok a csoport más társaságai számára nyújtsanak hitelt, mindkét fél számára előnyös feltételek mellett. Az így létrejövő belső hitelpiac működtetése révén újabb megtakarításokra nyílik lehetőség, mert nem fordulhat elő, hogy az egyik vállalat szabad pénzeszközökkel rendelkezik, miközben a másik magas kamatra kénytelen hiteleket felvenni. A „belső bank” működtetésénél arra kell ügyelni, hogy összességében nyereséget hozzon a cégcsoport számára és ne csupán a kedvező anyagi helyzetben lévő tagvállalatokkal finanszíroztassák a gyengébben teljesítőket.

### *Kedvezőbb beszerzési pozíciók*

A holding koordinációs tevékenysége révén kihasználhatók a méretgazdaságosság előnyei. Az újonnan életbe lépett közbeszerzési jogszabály változásai miatt a beszerzési gyakorlatunkat is meg kellett változtatni. Nem feladva a közös beszerzés révén elérhető előnyöket, a közbeszerzés hatálya alá tartozó, ilyen jellegű beszerzésekre a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. ír ki közös pályázatot és bonyolítja le a közbeszerzési eljárást, az érintett tagvállalatokra érvényesen. 2018. évben a cégcsoport egészére érvényes Beszerzési szabályzat került kidolgozásra, melyet 2020-ban aktualizáltunk.

### **1.2.2 Vezetési-szervezési előnyök**

Vezetési-szervezési előnyöknek nevezzük azokat a tényezőket, melyek a cégcsoport hatékonyabb működésével és jobb ellenőrizhetőségével kapcsolatosak.

### *A vállalati pénzügyi-számviteli és controlling rendszer hatékonyságának növelése*

A holding létrehozása lehetővé tette, hogy a cégcsoporton belül egységesek legyenek a pénzügyi-számviteli rendszerek, a tervezési és beszámolási folyamatok. A közös szabályok, fogalmak, a korszerű információs rendszerek révén nő a vállalatok átláthatósága (transzparencia), jobban megítélhetővé, összehasonlíthatóvá és számon kérhetővé válik teljesítményük. A konszolidált beszámoló készítésével, amely közös, egységes konszolidációs politika alapján kerül összeállításra, a halmozódások kiszűrése révén, valóságos képet tudunk bemutatni a cégcsoport teljesítményéről a tulajdonos és valamennyi érdekelt számára. Konszolidált beszámolót első ízben 2002. évről készítettünk. A rendszer továbbfejlesztése érdekében 2006. évben bevezettük a TMI Controlling szoftvert. 2011 évtől bővült a konszolidációba bevont vállalatok száma, mivel a közvetlenül 100%-ban a Debreceni Vagyonkezelő Zrt tulajdonában lévő, magyarországi székhelyű társaságokat is bevontuk a konszolidációs körbe a közvetlen 95-100%-os tulajdonlású társaságok mellett.

2018. évben a konszolidációs politika változása következtében módosult a konszolidációs kör meghatározása, a következők szerint:

Kötelező a konszolidációba bevonni, mint leányvállalatot valamennyi olyan gazdasági társaságot, amelyre Debreceni Vagyonkezelő Zrt. mint anyavállalat meghatározó befolyást képes gyakorolni - függetlenül a tulajdonlás, a befolyás gyakorlás közvetlen vagy közvetett módjára, valamint a leányvállalat közbenső anya státuszára - és megfelel az alábbi feltételeknek:

A bevonásról való döntés évét megelőző év számviteli beszámolójában és a bevonásról való döntés évének üzleti tervében (tehát mindkét évre vonatkozóan) a következő három feltétel közül legalább egy fennáll:

- a leányvállalat mérlegfőösszege meghaladja a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített mérlegfőösszegének a 0,5%-át;
- a leányvállalatnak a többi leányvállalaton és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-n kívüli nettó árbevétele (külső árbevétele) meghaladja a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített külső nettó árbevételeinek az 1%-át;
- a leányvállalat éves átlagos statisztikai állományi létszáma meghaladja a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített átlagos statisztikai állományi létszámának a 2%-át.

Mivel külföldi székhelyű leányvállalatoknak a magyar számviteli előírásoknak megfelelő konszolidációja jóval nagyobb terhet ró mind a leány mind a konszolidációt végző anyavállalatra, ezért ezen külföldi székhelyű leányvállalatokra a mérlegfőösszeg 2%-os aránya, a külső árbevétel 3%-os aránya és létszám 4%-os aránya vonatkozik.

A leányvállalati státuszba kerülő társaságoknak elő kell írni, az ún. külső árbevétel elkülönítését.

A leányvállalatokra egyedileg előírt előző feltételek nem teljesülése esetén addig lehet kihagyni egy leányvállalatot a konszolidációból, amíg a konszolidációból ezen okból kihagyható valamennyi leányvállalatnak a bevonásról való döntés évét megelőző év számviteli beszámolójában és a bevonásról való döntés évének üzleti tervében (tehát mindkét évre vonatkozóan) az összesített:

- mérlegfőösszege nem haladja meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített mérlegfőösszegének az 5%-át és
- külső árbevétele nem haladja meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített külső nettó árbevételeinek az 5%-át és
- éves átlagos statisztikai állományi létszáma nem haladja a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített átlagos statisztikai állományi létszámának a 10%-át.

A controlling és az ügyviteli rendszereink továbbfejlesztését az 1.1 pontban leírtak szerint folytatjuk.

#### ***Gyorsabb és megalapozottabb döntéshozatal***

A holding kialakításával a gazdálkodást kiegészítő, támogató jellegű tevékenységeket centralizáljuk, így a tagvállalatokra az alaptevékenységük hatékony ellátása marad. A tagvállalatok vezetőinek felelőssége elsősorban a szakmai kérdésekre terjed ki, a vállalatok gazdasági, pénzügyi vezetőinek feladatai pedig kibővülnek a controllinggal, a tervezési és beszámolási rendszer működtetésével.

A tagvállalatok vezetőinek döntési jogkörén túlmutató kérdésekben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. munkaszervezetével kell egyeztetni, illetve a stratégiai jelentőségű döntések a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága hatáskörébe tartozik.

### *Alacsonyabb összlétszámú irányító testületek*

A tagvállalatoknál megszűnt Igazgatóságok és a Felügyelőbizottságok átszervezése létszámcsökkenést eredményeztek a cégcsoport irányításában. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. újonnan felállított irányító testületei ennél jóval kisebb létszámúak.

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXII. törvény előírja, hogy a köztulajdonban álló gazdasági társaságoknál felügyelőbizottság létrehozása kötelező. A törvény értelmező rendelkezése szerint köztulajdonban áll az a gazdasági társaság is, amelyben a helyi önkormányzat közvetlen és közvetett módon többségi befolyással rendelkezik. Ezen jogszabályi előírás alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága felügyelőbizottságok újbóli, illetve első felállításáról döntött azon tagvállalatok esetében, ahol a hatályba lépés időpontjában felügyelőbizottság nem működött, illetve az újonnan létrejött társaságoknál is kineveznek felügyelőbizottságot.

### *Belső szolgáltatások nyújtása*

A holding képes olyan egységes szolgáltatásokat nyújtani vállalatai számára, melyeket központilag érdemes megszervezni. A holding központja egyfajta tudásbázis, ahol minden tagvállalat számára elérhetőek a működését javítani képes információk. Másrészt megvan a lehetősége arra, hogy a cégcsoport egyes tagjai által nyújtott szolgáltatások más tagvállalatok igénybe vegyék, csökkentve ez által a külső szolgáltatásokat. Ilyen szolgáltatások az informatikai, a bérszámfejtési, jogi, humánpolitikai és a könyvviteli szolgáltatások.

### **1.2.3 Közvetlen tulajdonosi előnyök**

#### *Hatékonyabb tulajdonosi érdekérvényesítés*

A korábban az Önkormányzat tulajdonában lévő társaságok a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek tartoznak beszámolási kötelezettséggel és az Önkormányzatnak kizárólag a vagyonkezelőjét kell felügyelnie. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a korábbi irányítási feladatok és ezzel a terhek nagy részét átvette. A holding révén új társaságokat is be lehet vonni a hatékonyabban működő szervezeti keretek közé, illetve további befektetési lehetőségek kihasználására is alkalom nyílik.

#### *Önkormányzati támogatások csökkentése*

A cégcsoporton belül vannak olyan tevékenységet végző társaságok, amelyek e feladataik ellátásához támogatást kaptak az Önkormányzattól. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által irányított folyamatok (a hatékonyság javítása, a gazdálkodás racionalizálása, az erőforrások optimalizálása, külső tőke bevonása) nyomán jelentősen csökkent és 2004. évben meg is szűnt az Önkormányzat ilyen jellegű pénzügyi szerepvállalása.

Ugyanakkor a cégcsoporton belül lehetnek olyan fejlesztési célok, amelyek a tulajdonos Önkormányzat számára kiemelt fontossággal bírnak és ezért megvalósításukhoz fejlesztési támogatást biztosít. A közösségi közlekedés központi költségvetési támogatásának 2005-2019. években feltétele volt az Önkormányzat teherviselése is. A módosított közszolgáltatási szerződések alapján 2013. évtől kezdődően a DKV Zrt. a bevétellel nem fedeztet, indokolt költségeire a DMJV Önkormányzatától kompenzációra vált jogosulttá.

### *Önkormányzati image növelése*

Az Önkormányzat által alapított holding méretét és jellegét tekintve Magyarországon egyedülállónak számító vállalkozás volt az önkormányzati szektorban. DMJV Önkormányzata élenjáró volt ezen a területen, példáját követve az országban már több városban létrehoztak hasonló jellegű szervezetet. A Holding sikeres működése folyamatos publicitást biztosít a városnak. A vállalkozás eredményessége igen pozitívan befolyásolhatja a térség gazdasági helyzetét. A hatékony közigazgatás és a profitorientált vállalkozások vonzóak a befektetők számára. A lakosság felé történő egységes fellépés, az adminisztráció gyorsulása, minőségének javulása segíti az Önkormányzat alapfeladatának ellátását, a lakosság igényeinek kielégítését. Mivel a holding létrehozását és működését fokozott érdeklődés kísérte és kíséri, nagy figyelmet kell fordítani továbbra is a folyamatos, az Önkormányzattal összehangolt kommunikációra.

### **1.3 A cégcsoport létrejötte**

A társaság határozatlan időre alakult, a cégbejegyzés napjával, 2000. május 3-ával kezdődően. A társaság az Alapító Okirat cégbírósághoz történő benyújtásától előbbi időpontig előtársaságként működött. A DMJV Közgyűlésének 175/2000. (VII.06.) Kh. határozata és a Zrt. Közgyűlésének 4/2000. (VII.07.) Kh. határozata nyomán, az önkormányzati részesedések apportjával teljesített tőkeemeléssel a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosa lett tíz, korábban kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságnak. 2000. július 7-től az Zrt. forrásoldalon megjelenő 16.294.125 E Ft alaptőkéjéből eszközoldalon 16.274.125 E Ft-ot tett ki a tíz társaságban lévő 100%-os részesedése.

2000. december 21-ével bővült a tagvállalatok száma, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megvásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeinek 100%-át.

2001. december 07-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. egyszemélyes társaságként megalapította a Debrecen Rendezvénycsarnok Beruházó Kft.-t.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2003. március 28-án megvásárolta a „Régi Vigadó” Kft., 2003. június 6-án a Friss Rádió Kft. üzletrészeinek 100%-át, majd mindkét társaságban tőkeemelést hajtott végre. 2003. október 31-én a „Régi Vigadó” Kft. beolvadt a Debreceni Gyógyfürdő Kft.-be. 2003. november 14-én a Debreceni Kulturális és Fesztiválközpont Kft., valamint a Debrecen Rendezvénycsarnok Beruházó Kft. beolvadt a Cíviss Ház Zrt.-be.

2004. évben új társaságok kerültek a vállalatcsoportba: 2004. november 16-án a Debreceni Vagyonkezelő Rt. és a Cíviss Ház Rt. megalapította a Cíviss Ház Ingatlan Kft.-t, 2004. november 29-én a Debreceni Vagyonkezelő Rt. és a Debreceni Gyógyfürdő Kft. hozta létre a Nagyerdei Gyógyászati Kft.-t.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2005. április 1-jén megvásárolta az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. üzletrészeinek 100%-át, 2005. június 3-án megalapította a Debreceni Sportuszoda Kft.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. közösen alapítottak céget: 2005. december 16-án a székhelyudvarhelyi székhelyű S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L. romániai bejegyzésű társaságot.

2006. február 14-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. megalakították a Cívissvíz Befektető, Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.-t. 2006. november 28-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceni Gyógyfürdő Kft. értékesítette a Nagyerdei Gyógyászati Kft.

üzletrészeinek 51%-át a VESZ Vagyonkezelő Kft.-nek, mely következtében a Debreceni Gyógyfürdő Kft. tulajdonában maradt a Nagyerdei Gyógyászati Kft. üzletrészeinek 49%-a. 2006. november 08-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megvásárolta a Strigonium Zrt. részvényeinek 4%-át. 2006. november 30-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megvásárolta a DMJV Önkormányzatától az A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft. 49%-os tulajdoni részét.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2007. március 29-én a DOTENERGO Zrt.-vel közösen megalakította a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-t, 50-50%-os tulajdoni hányaddal. 2007. augusztus 1-jén a Kft.-nek a DOTENERGO Zrt. tulajdonában lévő üzletrészeit a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. megvásárolta. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2007. április 20-án megalapította a DEHIR Debreceni Hirdetési és Produkciós Kft.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2007. augusztus 1-jén a VESZ Kft.-vel közösen megalakította a Pharmapolis Klaszter Kft.-t 75-25%-os tulajdoni hányaddal. A 2008. év során bekövetkezett tulajdonos körbeli változások (belépett a Debreceni Egyetem és a Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Ipari Kamara) és jegyzett tőkeemelések következtében a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdoni hányada 22,5%-ra csökkent. 2007. szeptember 30-án a Cívus Ház Ingatlan Kft. és az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. beolvadt a Cívus Ház Zrt.-be.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 15%-os részesedéssel 2008. augusztus 25-én a FUN Szórakoztató Központ Kft.-vel, valamint egy magánszemély részvételével megalakította az ARBO INVEST Zrt.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Cívusvíz Befektető, Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.-ben meglévő üzletrészt 2008. szeptember 25-én értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. részére. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2008-ban értékesítette három 100%-os tulajdonú leányvállalatát: november 30-án az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-t, december 15-én a Debreceni Sportuszoda Kft.-t, december 30-án a Friss Rádió Kft.-t.

2009. április 28-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, valamint a Richter Gedeon Nyrt. megalapította a Pharmapolis Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-t, amelyben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdoni hányada 49%. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. május 03-án visszavásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeinek 100%-át. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. június 26-án, 33,3% tulajdoni aránnyal részt vett a Termál Egészségipari Klaszter Kft. alapításában. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. augusztus 26-án értékesítette a Strigónium Zrt.-ben meglévő részvényeit. A Debreceni Regionális és Innovációs Ipari Park Kft. 2009. szeptember 30-án beolvadt a Cívus Ház Zrt.-be. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. november 17-én 5% tulajdoni résszel, külső befektetőkkel megalakította az ICONO-Pharma Kft.-t. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2009. december 18-án értékesítette a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-ben meglévő üzletrészt a DKV Zrt. részére.

2011. szeptember 30-ai nappal megtörtént a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debrecen Önkormányzat Lapkiadó Kft. vagyonátértékeléssel egybekötött kedvezményes átalakulása, összeolvadása. Ugyancsak 2011. szeptember 30-án hasonló módon olvadt össze a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a DEHIR Kft. Ugyan ezen időponttal megalakult a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ből történő kiválás útján. 2011. október 01. napján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. értékesítette az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben meglévő üzletrészeinek 74%-át.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt., egyszemélyes tulajdonosként, 2012. augusztus 24-én megalakította a Déli Ipari Park Kft.-t. A Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2012. december 17-én értékesítette a Nagyerdei Gyógyászati Kft.-ben meglévő üzletrészeit a VESZ Vagyonkezelő Kft. részére. A Debreceni Vízmű Zrt. 2012. december 18-án értékesítette a KELET-AQUA Kft.-ben meglévő üzletrészeit.



A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2013. április 15-én megszerezte az A.K.S.D. Kft.-ből szétválás útján kivált Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 49%-át. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft.-ben meglévő részesedéseinek arányát 2013. május 02-án, tőkeemelés útján 51%-ra, 2013. december 16-án üzletrészvásárlással 90%-ra növelte. A Debreceni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVIZGÉP Kft. 2013. június 30-án beolvadt a szintén a Debreceni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVÍZÉP Kft.-be.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2014. január 24-én értékesítette a Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 11%-át 13 vidéki önkormányzat közös tulajdonlásába, majd 2014. december 04-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Kft. további többségi üzletrészt is értékesítette DMJV Önkormányzata részére. A DKV Zrt. 2014. június 27-én értékesítette a Debreceni Energetikai Centrum Kft.-ben meglévő üzletrészeit. Az ICONO-Pharma Kft. 2014. szeptember 29-én végelszámolás útján megszűnt. A Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával, 2014. december 31-én megalakult a DV Parking Kft. a DKV Zrt.-ből történő kiválás útján.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága döntött a Debreceni Vízmű Zrt. alaptőkéjének 1.000.000 Ft összegű felemeléséről új részvények kibocsátásával, ez 2015. március 10-én megtörtént. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2015. március 18-án értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 22 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 22 kistéleplési önkormányzat részére, akik ennek fejében a víziközmű szolgáltatásuk ellátását pályázat nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt., mint a kiválással érintett cégek, valamint a Cívis Ház Zrt., mint a beolvadással érintett társaság beolvadásos-kiválásáról döntött, amely 2015. február 28-ai időponttal megtörtént. A Déli Ipari Park Kft. 2015. április 07-én, a Termál-Egészségipari Klaszter Kft. 2015. szeptember 17-én végelszámolással megszűntek.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az AIRPORT DEBRECENI HOLDING Kft. 274.400 E Ft értékű tőkeemelést hajtott végre (68.600 E Ft + 205.800 E Ft) az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben, 2016. június 28-án, a tulajdoni arányok érdemi változtatása nélkül. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2016. július 19-én értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 8 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 8 kistéleplési önkormányzat részére, akik a már kialakult gyakorlatnak megfelelően, mint tulajdonosok, 4 település esetében az ivóvíz és szennyvíz szolgáltatás, 4 település esetében az ivóvíz szolgáltatás ellátását pályázat nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták. Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft., a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Főnix Irodaház Kft., 60%-os részesedésével, valamint a HUNÉP Universal Zrt. 40%-os részesedésével 2017. június 22-én megalapította a Forest Offices Debrecen Kft.-t, 500.000 E Ft-os jegyzett tőkével. 1.500.000 E Ft tőketartalékkal. Az alapítást követően, 2017. augusztus 09-én kezdődően a HUNÉP Zrt. a Kft.-ben meglévő részesedését eladta leányvállalata, a HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft. részére.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2018. november 16-án értékesítette a Pharmapolis Tudományos Park Kft.-ben meglévő üzletrészei 100%-át. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2018. november 28-án értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 15 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 6 kistéleplési önkormányzat részére, akik ennek fejében a víziközmű szolgáltatásuk ellátását pályázat nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták. 2019. január 01-től.



2019. március 1-jei hatállyal az AIRPORT-DEBRECEN Kft. neve megváltozott, az új név: DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft. A Főnix Irodaház Kft. 2019. március 18-tól Debreceni Ipari Centrum Kft. néven működik tovább. A Debreceni Vízmű Zrt.-nek a DEVIZÉP Kft.-ben fennálló tulajdoni hányada 2019. április 26-án üzletrész vásárlással 90%-ra módosult.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a 2020. december 10-én kelt részvény adásvételi szerződéssel a DMJV Önkormányzatától megvásárolta a DVSC FUTBALL Zrt. 20 db 10.000 Ft névértékű részvényét, ezzel a DVSC FUTBALL Zrt.-ben 0,43% részesedést szerzett.

A Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2021. január 1-től Aquaticum Debrecen Kft. néven működik tovább. A Cívissvíz Kft.-nél és a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-nél 2021. évben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának döntései alapján végelszámolási eljárás indult meg, amely a Cívissvíz Kft.-nél 2021. december 31-én, illetve jelenleg is még folyamatban van. A Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. végelszámolása 2021. december 31-én véget ért azzal, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóság a Kft. fennmaradásáról, működésének folytatásáról döntött. A DKV Zrt. 2021. szeptember 06-án értékesítette a Cívissbusz Kft.-ben meglévő részesedésének 100%-át.

A végelszámolásból kilépett Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. 2022. január 01-től Cíviss Lakóparkfejlesztő Kft. néven folytatja tevékenységét. 2022. január 28-án megalakult a Tócsóvilgy Kft., amely a Debreceni Ipari Centrum Kft. 100%-os tulajdonában van.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. társaságainak 2021. december 31-ei befektetett pénzügyi eszközként nyilvántartott tartós részesedéseinek jegyzett tőkéjét és a tulajdonos Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nél nyilvántartott könyvszerinti értékeit (apportérték, vásárlási ár, alapításkori pénzbeli hozzájárulás adatai korrigálva az időközi átalakulásokkal, tőkeemelésekkel, értékvesztések elszámolásával, tőkeleszállításokkal és értékesítésekkel) az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Cégnév	Jegyzett tőke (E Ft)	Részesedés nyilvántartási értéke (E Ft)
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	1.303.000	8.861.075
Debreceni Vízmű Zrt.	2.891.000	4.206.818
Cívis Ház Zrt.	2.553.203	4.864.488
DKV Zrt.	500.000	506.993
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	598.825	381.727
Médiacentrum Debrecen Kft.	106.900	55.600
DV Info Kft.	13.100	10.200
<b>Összesen (apportált társaságok)</b>	<b>7.966.028</b>	<b>18.886.901</b>
AIRPORT-DEBRECEN Kft.	152.000	0
A.K.S.D. Kft.	340.000	1.773.363
DVSC Futball Zrt	46.000	1.372
<b>Összesen (vásárolt társaságokbani részesedés)</b>	<b>492.000</b>	<b>1.774.735</b>
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	837.366	90.379
Arbo-Invest Zrt.	94.600	750
Pharmapolis Klaszter Kft.	10.000	2.250
<b>Összesen (pénzbeli hozzájárulás útján szerzett)</b>	<b>941.966</b>	<b>93.379</b>
DV Parking Kft.	3.000	100.857
Debreceni Ipari Centrum Kft.	10.000	937.481
<b>Összesen (átalakulás útján szerzett)</b>	<b>13.000</b>	<b>1.038.338</b>
<b>Részesedések mindösszesen:</b>	<b>9.412.994</b>	<b>21.793.353</b>

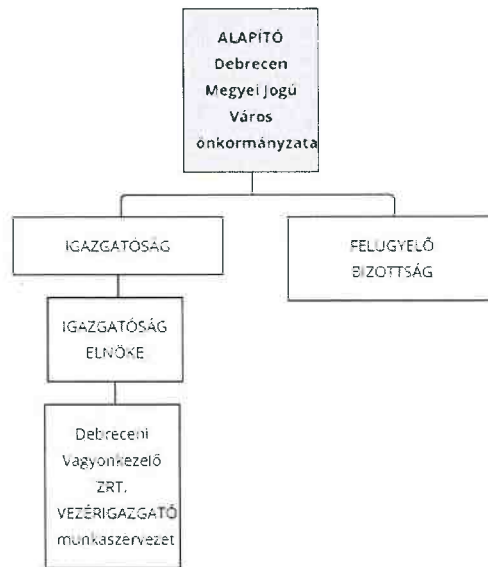
A Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értéke 2020. évhez képest 521 E Ft -tal csökkent A 2021. évi devizás tételek év végi értékelése során az Aqua Nova Hargita Kft. részesedésének átértékelése miatt 521 E Ft árfolyam veszteség került elszámolásra. Így a Kft.-ben meglévő részesedés értéke az előző évhez képest az árfolyam veszteséggel csökkentett értékben, 90.379 E Ft összegben kerül kimutatásra a tárgyévi beszámolóban.

#### 1.4 A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. munkaszervezete, irányítása

A következő ábrák mutatják be a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. hatályos irányítási struktúráját és munkaszervezetét.

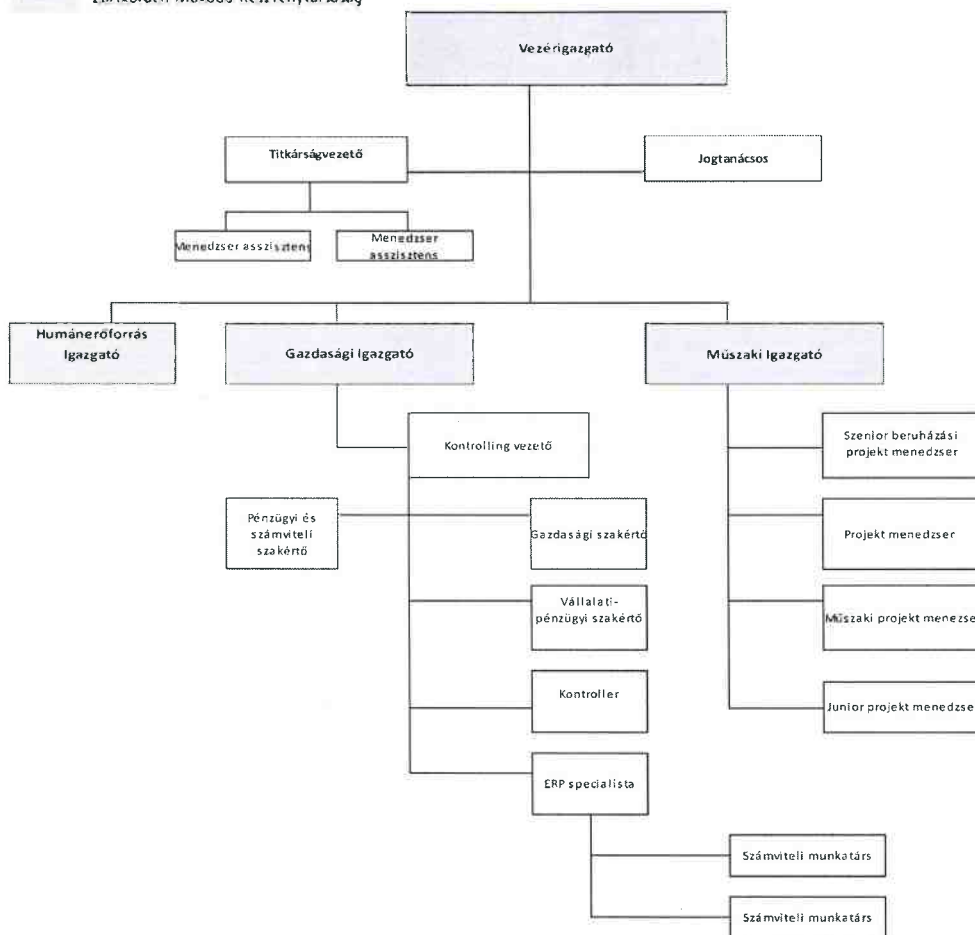
A munkaszervezet 2013. évben az SZMSZ módosításával összhangban változott meg, tekintettel arra, hogy a tulajdonos 2013. július 2-ai hatálybalépéssel szétválasztotta az elnök-igazgatói státuszt, létrehozta a vezérigazgatói munkakört és megszüntette a stratégiai igazgatói munkakört. 2016. április 1-jei hatállyal a gazdasági igazgató mellett létrehozásra került a műszaki igazgatói munkakör. 2017. augusztus 31-étől a munkaszervezetet vezérigazgató irányítja. 2017. szeptember 1. napjával a munkaszervezet a humánerőforrás igazgatósággal és a jogi igazgatósággal egészült ki, ez utóbbi 2021. február 8-ával megszüntetésre került.

**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. érvényes irányítási struktúrája**



## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. érvényes munkaszervezete

**DV** Debreceni Vagyonkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



## 1.5 A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai foglalkoztatás politikája

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-től és Tagvállalataitól a 2021-es év a pandémia okozta visszaesés, majd az ezt követő visszarendeződés határozott válaszlépéseket kívánt meg. Míg egyes szektorokból jelentős elvándorlás indult meg (pl. szálloda és vendéglátás), komoly létszámhiányt okozva, máshol a szakemberhiány által generált piaci bérspirál eredményeként nőtt meg a fluktuáció (pl. járművezetők). Az Igazgatóság a munkaerőpiaci helyzetkép és a tagvállalatok által készített fluktuációs adatok alapján a stratégiai célok és kritikus működés szempontjait szem előtt tartva hagyta jóvá a 2022-es évi béremeléseket.

2021-ben továbbra is minden tagvállalat kiemelt figyelmet fordított a biztonságos munkavégzés körülményeinek megteremtésére és fenntartására – ahol csak lehetséges, bevezetve az otthoni munkavégzés lehetőségét. Ezt a lehetőséget a jövőben is elérhetővé kívánja tenni a vállalatok többsége, hiszen ez nem csak a biztonságos munkavégzés feltételeinek egyik rugalmasan alkalmazható vezetői eszközévé vált, de sok esetben alapvető munkavállalói igényként jelentkezik az irodai munkakörök potenciális pályázói között. Ugyanakkor a már meglévő munkatársak – különösen a kisgyermekesek – megtartásának is fontos eleme az otthoni munkavégzés lehetőségének biztosítása.

A vállalatok vezetőinek egyik elsődleges feladata, hogy a szervezeti struktúrát a stratégiai célok minél hatékonyabb és sikeresebb megvalósításához igazítsák. 2021-ben több vállalatvezető is jelentősen átalakította a szervezetet, változtatva az egyes funkciókon, hatáskörökön, az alá- és mellérendeltségi viszonyokon, vezetői szinteken. Az új szervezeti funkciók, új munkakörök új kompetenciákat is követelnek meg a munkavállalóktól (akár meglévőktől, akár kívülről felvettektől), megújulást hozva ezzel a szervezeti folyamatokba, szervezeti kultúrába. A digitalizáció is egyre több folyamat kapcsán jut szerephez, így a digitális kompetenciák jelentősége is fokozatosan és egyre több munkakörben erősödik. Ezeket a változásokat, tendenciákat képzésekkel, illetve a kiválasztási szempontok célzott igazításával tudják kezelni a vállalatok.

## 2 A DV Zrt. és leányvállalatainak 2021. évi gazdálkodása

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosi funkciója ellátásához, saját tőkéjének védelme érdekében folyamatosan kontrolálnia kell a leányvállalataiban meglévő részesedési értékét, vagyis azt, hogy azok eredményesen gazdálkodnak-e, nem veszítenek-e vagyont.

Az 1-13. számú mellékletek táblázatai és grafikonjai segítségével mutatjuk be a cégcsoport részletezett és összesített pénzügyi teljesítmény mutatókat (eredmény és mérleg adatait).

### 2.1 Eredmény

A cégcsoport teljesítményéről a konszolidált beszámoló nyújt halmozódásoktól mentes képet. A 2021. évi konszolidált beszámolóban találhatóak a halmozódásoktól kiszűrt, a 2020. évi adatokkal összehasonlítható 2021. évi konszolidált eredményadataink.

#### A bázissal való összevetés:

A cégcsoport 2021. évi, halmozódásokat is tartalmazó **adózás előtti eredménye** 2.131.052 E Ft, amely 605.283 E Ft-tal alacsonyabb az előző évi, 2.736.335 E Ft adózás előtti eredménytől.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2021. évi 1.896.207 E Ft adózás előtti eredménye 350.904 E Ft-tal alacsonyabb a 2020. évinél, elsősorban az üzemi, üzleti tevékenység eredménye, illetve a kapott osztalék összegének csökkenése miatt.

A Debreceni Vízmű Zrt. 419.858 E Ft adózás előtti eredménye 122.528 E Ft-tal magasabb az előző évinél, ami mind az üzemi, üzleti tevékenység, mind pedig a pénzügyi műveletek eredményének növekedéséből adódik.

A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. adózás előtti eredménye 212.795 E Ft-tal magasabb az előző évi értéknél, amelynek fő oka az üzemi eredmény megduplázása volt.

A Cívus Ház Zrt. adózás előtti eredménye 221.012 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél, amelynek fő oka az üzemi tevékenység eredményének és a pénzügyi műveletek eredményének jelentős csökkenése. Az Aquaticum Debrecen Kft. adózás előtti eredménye 79.899 E Ft-tal alacsonyabb 2020. évinél, amely a nagy összegű selejtezésre vezethető vissza.

A Médiacentrum Debrecen Kft. előző évhez viszonyított adózás előtti eredménye (vesztesége) 14.861 E Ft-tal javult.

A DV Info Kft. adózás előtti eredménye 31.293 E Ft-tal magasabb, mint az előző évi. Az üzemi eredmény 33.356 E Ft növekedése mellett a pénzügyi műveletek eredménye 2.063 E Ft-tal kedvezőtlenebb.

A Debreceni Ipari Centrum Kft. adózás előtti eredménye 118.958 E Ft-tal kevesebb, mint az előző évi. A jelentős változás fő oka a 149.000 E Ft Forest Offices Debrecen Kft.-ben lévő részesedése értékvesztésének elszámolásában keresendő.

A DKV Zrt. adózás előtti eredménye 420.577 E Ft-tal alacsonyabb az előző évi eredményénél.

A DV Parking Kft. adózás előtti eredmény növekedése 11.982 E Ft, ami az értékesítés árbevételének növekedésével magyarázható. A „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. adózás előtti eredmény (veszteség) romlása 16.812 E Ft.

A Forest Offices Debrecen Kft. adózás előtti eredménye (vesztesége) 209.420 E Ft-tal volt kedvezőbb 2021-ben az előző évinél.

**Terv – Tény eltérések**

A cégcsoport 2021. évi adózás előtti eredménye 256.782 E Ft-tal haladta meg az éves tervet.

A 2021. évi adózás előtti eredmény tervét túlteljesítette:

- DV Zrt. (+401.928 E Ft),
- Cívís Ház Zrt. (+25.565 E Ft),
- Debreceni Vízmű Zrt. (+236.793 E Ft),
- DV Info Kft. (+27.579 E Ft),
- Debreceni Hőszolgáltató Zrt. (+174.243 E Ft),
- Forest Offices Debrecen Kft (+104.588 E Ft)

A 2021. évi adózás előtti eredmény tervétől elmaradt:

- Médiacentrum Debrecen Kft. (-18.819 E Ft),
- Aquaticum Debrecen Kft. (-104.372 E Ft),
- DV Parking Kft. (-16.979 E Ft),
- Debreceni Ipari Centrum Kft. (-136.120 E Ft),
- DKV Zrt. (-428.096 E Ft),
- „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (-9.528 E Ft)

**Összesített eredmény adatok:**

A cégcsoport 2021. évi halmazódásokat is tartalmazó **Üzemi (üzleti) tevékenységének az eredménye** 474.658 E Ft, amely 124.280 E Ft-tal alacsonyabb a 2020. évi üzemi eredményénél.

Előző évhez képest nőtt a DV Parking Kft. (+13.233 E Ft), a Médiacentrum Debrecen Kft. (+15.772 E Ft), a Debreceni Ipari Centrum Kft. (+70.585 E Ft), a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. (+185.897 E Ft), a DV Info Kft. (+33.356 E Ft), a Debreceni Vízmű Zrt. (+96.557 E Ft), valamint a Forest Offices Kft. (138.438 E Ft) üzemi eredménye.

Előző évhez képest csökkent a Cívís Ház Zrt. (-56.402 E Ft), a DKV Zrt. (-348.610 E Ft), a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (-203.146 E Ft E Ft), az Aquaticum Debrecen Kft. (-53.213 E Ft) és a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (-16.747 E Ft) üzemi eredménye

A cégcsoport 2021. évi üzemi (üzleti) tevékenységének az eredménye 211.272 E Ft-tal kedvezőtlenebb a tervnél.

A tervnél magasabb üzemi eredményt ért el a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. (+156.606 E Ft), a Debreceni Vízmű Zrt. (+194.856 E Ft), a Cívís Ház Zrt. (+23.962 E Ft), a DV Info Kft. (+28.108 E Ft), a Debreceni Ipari Centrum Kft. (+10.066 E Ft) és a Forest Offices Kft. +50.553 E Ft).

A tervnél alacsonyabb üzemi eredményt ért el a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (-148.713 E Ft), az Aquaticum Debrecen Kft. (-90.355 E Ft), a Médiacentrum Debrecen Kft. (-18.014 E Ft), a DV Parking Kft. (-16.446 E Ft), a DKV Zrt. (-392.481 E Ft) valamint a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (-9.414 E Ft).

2021. évben az **értékesítés nettó árbevétele** 2.490.017 E Ft-tal nőtt az előző évhez képest.

Árbevétel csökkenés egyedül a DKV Zrt.-nél (-143.190 E Ft) történt.

A DV Parking Kft.-nél (11.515 E Ft), az Aquaticum Debrecen Kft.-nél (596.285 E Ft), a Cívís Ház Zrt.-nél (28.098 E Ft), a Debrecen Vagyonkezelő Zrt.-nél (699.293 E Ft) a Médiacentrum Debrecen Kft.-nél (132.865 E F), a Debreceni Hőszolgáltató Zrt.-nél (250.514 E Ft), a Debreceni Vízmű Zrt.-nél (190.033 E Ft), a DV Info Kft.-nél (39.948 E Ft), a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.-nél (4.476 E Ft), a Debreceni Ipari Centrum Kft.-nél (80.819 E Ft) valamint a Forest Offices Debrecen Kft.-nél (599.361 E Ft) egyaránt növekedett az értékesítés nettó árbevétele a 2020. évihez képest.



Az **egyéb bevételek** összege 2021. évben 10.536.288 E Ft, mely 2.441.381 E Ft-tal magasabb az előző évinél. A növekedést legnagyobb részben a Forest Offices Kft.-nél történt céltartalék feloldás (1.184.743 E Ft) eredményezte.

Egyéb bevétel csökkenés a következő cégeknél történt 2021-ben:

Médiacentrum Debrecen Kft. (8.428 E Ft), DV Info Kft. (204 E Ft), Debreceni Vízmű Zrt. (-44.319 E Ft).

Az **anyagjellegű ráfordítások** összege 22.143.133E Ft, mely 3.502.266 E Ft-tal magasabb az előző évinél.

Az előző évhez képest legnagyobb mértékű a növekedés a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nél (+809.231 E Ft), a Debreceni Hőszolgáltató Zrt.-nél (+906.638), valamint a Forest Offices Kft.-nél (+842.850 E Ft) történt.

Az előző évihez viszonyítva a DV Parking Kft. esetében történt csökkenés az anyagjellegű ráfordítások esetében (-4.531 E Ft).

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 10.025.491 E Ft, mely 579.584 E Ft-tal magasabb az előző évinél, az átlagos statisztikai létszám 11 fős csökkenése mellett. A 2021. évben a személyi jellegű ráfordítások bázis évhez viszonyított emelkedését a béremelések okozták.

A cégcsoport **átlagos statisztikai állományi létszáma** 1.538 főről 1.527 főre csökkent.

Létszámnövekedés a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (+2 fő), a Debreceni Vízmű Zrt. (+1 fő), a Médiacentrum Debrecen Kft. (+2 fő), a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (+1 fő), esetében valósult meg.

Létszámcsökkenés történt a következő vállalatoknál: DKV Zrt. (-8 fő), Aquaticum Debrecen Kft. (-3 fő), DV Parking Kft. (-4 fő), Forest Offices Kft. (-1 fő).

A vállalatcsoportból 16 tagvállalat a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint csoportképviselő vezetésével 2019.01.01-jével bejelentkezett a **csoportos társasági adó** hatálya alá. Ennek hatására csoportszinten 2019. évben 94.881 E Ft társasági adómegtakarítást sikerült elérni. 2020. évben a Cívisvíz Kft. és a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. kilépett a csoportból, illetve a 2021. évben a Cívisbusz Kft sem tagja már a csoportnak. 2020. évben 64.062 E Ft volt a társasági adómegtakarítást. A csoportos társasági adóalany 2021. évre vonatkozóan az alábbi táblázat adatai szerinti 67.263 E Ft adómegtakarítást ért el.

Csoporttagok	2021. évi csoportos társasági adó	Egyedileg (csoporton kívül) számított adó	Adó megtakarítás
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	1 491	1 181	310
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	23 666	40 906	-17 240
Debreceni Vízmű Zrt.	8 170	21 560	-13 390
Cívis Ház Zrt.	23 934	51 919	-27 985
DKV Zrt.	0	0	0
Aquaticum Debrecen Kft.	0	0	0
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	0	0
DV Info Kft.	1 466	3 869	-2 403
DV Parking Kft.	2 336	6 165	-3 829
Debreceni Ipari Centrum Kft.	623	1 643	-1 020
DEVIZÉP Kft.	1 013	2 674	-1 661
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	0	0	0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	29	76	-47
CÍVISBUSZ Kft.	0	0	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>62 728</b>	<b>129 991</b>	<b>-67 263</b>

## 2.2 Az eredményességet befolyásoló elmúlt években bekövetkezett jelentősebb jogszabályi változások

A cégcsoportnak közszolgáltatást végző társaságait érintő több jelentős jogszabályi változás történt az utóbbi években.

### Debreceni Hőszolgáltató Zrt.

A távhőszolgáltatás vonatkozásában megszűnt az Önkormányzat árhatósági jogköre, a távhőszolgáltatónak értékesített távhő árát, valamint a lakossági felhasználóknak és a külön kezelt intézményeknek nyújtott távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági árát a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal javaslatának figyelembevételével a miniszter rendeletben állapítja meg.

A távhőszolgáltatónak értékesített távhő árát, a lakossági felhasználóknak és a külön kezelt intézményeknek nyújtott távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági árát, valamint a távhőszolgáltatási támogatást a MEKH javaslatának figyelembevételével a miniszter ITM rendeletben állapítja meg (a többször módosított 2005. évi XIII. törvény a távhőszolgáltatásról, a többször módosított 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatás díjáról, a többször módosított 51/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatási támogatásról).

A távhőszolgáltatás ÁFA kulcsa 2010. január 15-étől 18%-ról 5%-ra mérséklődött.

A távhőfelhasználás szociális támogatási rendszere 2011. szeptember 1-jétől megszűnt, illetve átalakult lakásfenntartási támogatássá.

A fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény 2014. évi módosításával fogyasztóvédelmi referenst kell alkalmazni, e törvény szabályozza a fogyasztói panaszkezelést, ügyfélszolgálatot is.

### Debreceni Vízmű Zrt.

A víziközmű szektorra vonatkozóan 2011. év végétől hatályba lépett a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) és a 2013. év elején megjelent a Vksztv. egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.). A Vksztv. és a Vhr. a víziközmű-szolgáltatás terén új, részletes feltétel- és követelményrendszert ír elő. 2012. évtől a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) látja el a törvényben meghatározott hatósági feladatokat. A víziközművekkel kapcsolatos feladat- és hatáskörök a víziközmű-szolgáltatási törvényben szabályozottak szerint oszlik meg a MEKH és a Fogyasztóvédelmi hatóság között. A Fogyasztóvédelmi hatóság eljárásáról a fogyasztóvédelemről szóló törvény rendelkezik, mely a víziközmű-szolgáltatás körében a lakossági felhasználókkal szembeni szabályok megsértése eseteire vonatkozik (elszámolás, számlázás, díjfizetés, víziközmű-szolgáltatás korlátozása vagy felfüggesztése tárgykörökben).

A Debreceni Vízmű Zrt. a víziközmű-szolgáltatás törvényi feltételeinek megfelelt, 2013-ban az elsők között megkapta a működési engedélyét. Az engedély kizárólagos jogot biztosít és kötelezettséget jelent víziközmű-szolgáltatás nyújtására az engedélyben meghatározott ellátási területen. A működési engedély szerinti víziközmű-rendszerek egyértelműen és beazonosíthatóan lehatárolták.

**Rezsicsökkentés**

A rezsicsökkentés végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény alapján a 2013. július 1-jét követő időszakban teljesített lakossági víziközmű-szolgáltatás egységárai nem haladhatják meg a 2013. január 31-én alkalmazott díjtételek 90%-át.

**Közművagyon átadás**

A víziközmű-szolgáltatási törvény és a kormányrendelet előírásának megfelelően a DMJV Önkormányzat Közgyűlésének elfogadását követően a Debreceni Vízmű Zrt. és a DMJV Önkormányzata megkötötte a megállapodást a közművagyon tulajdonjogának térítésmentes átadásáról a Vksztv. 79. § (2) alapján. A rendszerfüggetlen vízközmű-elem tulajdonjoga nem változott, az üzemeltető tulajdonában maradt a működtető vagyonnal együtt. A közművagyon átadása 2013. október 31-én megtörtént. A közmű átadás miatt kivezetett eszközök könyv szerinti értéke 22.751,5 M Ft (ágazatonkénti bontása: ivóvíz-ágazat 10.776,3 M Ft, a szennyvíz-ágazat 11.975,2 M Ft). A közmű vagyon átadás miatt feloldott halasztott bevétel 1.708,5 M Ft (ebből: ivóvíz-ágazat 723,1 M Ft, a szennyvíz-ágazat 985,4 M Ft) a térítésmentesen átvett és a támogatásból megvalósított eszközök után.

**Vagyongazdálkodási szerződés**

A Debreceni Vízmű Zrt. vagyonából kikerült, a város tulajdonába térítésmentesen átadott víziközművek üzemeltetésére Vagyongazdálkodási Szerződést kötött Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Debreceni Vízmű Zrt. 2013. november 1-től hatályosan.

**ISPA projekt keretében létrejött eszközök üzemeltetése**

Debrecen és térsége szennyvíz-elvezetésének és szennyvíz-tisztításának fejlesztése érdekében Debrecen város négy környező településsel indított, ISPA EU Előcsatlakozási Alapból támogatott projekt általános célja volt Debrecen és agglomerációjának felszíni és felszín alatti vízforrásainak védelme a csatornahálózat bővítésén és a szennyvíztelep hatékonyságának növelésén keresztül.

Az ISPA projekt során létrejött, a DMJV Önkormányzat tulajdonában lévő víziközmű vagyon üzemeltetését a tulajdonos üzemeltetési szerződés keretében átadta a Debreceni Vízmű Zrt. részére. Az üzemeltető az e vagyoni körbe tartozó vízközmű rendszerek működtetésével gondoskodik a szennyvízelvezetési szolgáltatás folyamatos teljesítéséről (a településen keletkező szennyvizek szennyvízelvezető művel történő elvezetéséről és a szennyvíztisztító telepen történő tisztításáról). Az üzemeltetett eszközök bekerülési értéke összesen 22.317,1 M Ft volt.

**Térségi települések üzemeltetési és vagyongazdálkodási szerződésai**

2015. április 1-től jelentős változás következett be a Debreceni Vízmű Zrt. működési területén. 22 település ivóvíz-szolgáltatásának átvételére került sor a végelszámolás alá került korábbi szolgáltató Hajdú-Bihari Önkormányzatok Vízmű Zrt.-től (Ártánd, Bedő, Berekböszörmény, Biharkeresztes, Bihartorda, Bojt, Ebes, Esztár, Hajdúbagos, Hajdúsámson, Hencida, Körösszakál, Körösszegapáti, Magyarhomorog, Mezósas, Mikepércs, Monostorpályi, Nagykereki, Pocsaj, Sáránd, Szentpéterszeg, Told). Ezzel egy időben került sor az ISPA projektben Debrecenhez kapcsolódó 4 agglomerációs település (Hajdúsámson, Mikepércs, Sáránd, Ebes) szennyvízszolgáltatásának átvételére is. 2015. november 1-től újabb 4 település (Pocsaj, Esztár, Hajdúbagos, Monostorpályi) szennyvízszolgáltatásának ellátására kötöttek szerződést. A településekkel az üzemeltetési vagy a vagyongazdálkodási szerződések megkötésére kerültek, melyeket a MEKH engedélyezett:

- közműves ivóvízellátás vonatkozásában 20 településsel bérleti-üzemeltetési szerződés, 2 település (Monostorpályi és Szentpéterszeg) esetében pedig vagyongazdálkodási szerződés,

- közműves szennyvízelvezetés- és tisztítás tekintetében 4 településsel (Ebes, Hajdúsámson, Mikepércs és Sáránd) bérleti-üzemeltetési szerződés jött létre.
- Az újonnan átvett települések közül 2015. november 1-től a Debreceni Vízmű Zrt. látja el Pocsaj-Esztár szennyvízelvezetés és tisztítás, valamint Monostorpályi, illetve Hajdúbagos szennyvízelvezetés szolgáltatási tevékenységét is, bérleti-üzemeltetési szerződés alapján.

A Debreceni Vízmű Zrt. szolgáltatási területe 2017. január 1-jétől további víziközmű-rendszerekkel bővül, melyek az alábbiak:

- Derecske: ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Hajdúszovát: ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Hosszúpályi (és Hosszúpályi-Sóstó): ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Létavértes (és Létavértes-Cserekert): ivóvíz- és szennyvíz szolgáltatás,
- Konyár: ivóvíz szolgáltatás,
- Kokad: ivóvíz szolgáltatás,
- Kismarja: ivóvíz szolgáltatás,
- Tépe: ivóvíz szolgáltatás.

2018-ban további 6 település fejezte ki részvényvásárlással azt a szándékát, hogy 2019. január 1-től a Debreceni Vízmű Zrt. által kívánja víziközműveit üzemeltetni. Ezek a települések: Bagamér, Fülöp, Nyírábrány, Nyíradony, Nyírmártonfalva és Vámospércs. A társaság valamennyi településen ivóvíz és szennyvízszolgáltatását is vállalja.

2020. december 1. napjától a Debreceni Vízmű Zrt. látja el Konyár településen a szennyvízelvezetési és tisztítási tevékenységet is, melyről szóló közüzemi szerződést 2019. november 21-én írták alá a felek.

A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal 2021. decemberében határozataival a Debreceni Vízmű Zrt.-t közérdekű üzemeltetőnek jelölte ki Berettyóújfalu város, Földes nagyközség és Hajdúszoboszló város víz- és csatorna közmű szolgáltatása érdekében 2022. január 1. – 2022. december 31. időszakra vonatkozóan.

### **Cívis Ház Zrt.**

A 19/2012. (VII. 20.) NGM rendelete - a gáz csatlakozó vezetékek és felhasználó berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálatáról - nagy számban érinti az önkormányzati tulajdonú bérlakásokat és a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő bérbe adott helyiségeket.

A pandémiával összefüggésben az alábbi törvények és rendeletek érintették a társaságot:

- A 2021. évi XCIX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő szabályokról
- A Covid-19 pandémiás veszélyhelyzetre vonatkozóan kihirdetett 40-41./2020. (III.11.), 46/2020. (III.16.), 431/2020. (IX.18.), 484/2020. (XI.10.), 569/2020. (XII.9.) Korm.rendeletek
- 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről
- 603/2020. (XII.18.) Korm.rendelet a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről
- 609/2020 (XII.18.) Korm. rendelet a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról
- A bérletidő-fizetési mentességről szóló 52/2021.(II.09.) Korm.rendelet és az azt módosító 105/2021. (III.05.) Korm.rendelet
- A 6/2021. (II.26.) Kr. rendelet DMJV Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről

### 2.3 Beruházások

2021. évben több, jelentős értékű beruházás valósult meg, illetve folytatódott 2020. évről áthúzódóan. A 2021. évi beruházások összege a cégcsoportban 2.833.898 E Ft, melyből 1.825.292 E Ft volt a saját forrású, ehhez 300.968 E Ft önkormányzati és 380.318 E Ft állami támogatás társult. Az egyéb források összege 324.348 E Ft.

A Debreceni Vízmű Zrt. a 2021. évi beruházásra-, felújításra és a karbantartásra rendelkezésre álló összegek felhasználásánál a vízszolgáltatás, a szennyvízelvezetés-, tisztítás üzembiztonságát, a szolgáltatások színvonalának emelését és a vízminőség javítását szolgáló fejlesztések voltak előtérben, összesen 873 M Ft összegben.

A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. 2021. évi beruházásainak fő elemei az újabb társasházak, közületi fogyasztók, intézmények, irodaházak távhőszolgáltatásba történő bekapcsolása volt.

Az Aquaticum Debrecen Kft. 2021. évben 455 M Ft összegben hajtott végre beruházásokat. A pandémiás intézkedések részeként 2020. évben felfüggesztett több fejlesztés is 2021-ben valósult meg. A beruházások döntően a megfelelő üzembiztonság, a megfelelő, magas színvonalú szolgáltatások, valamint költségmegtakarítások érdekében valósultak meg, továbbá folytatódtak az „Infinity Hotel” beruházás előkészítői és tervezési munkái.

A Cívis Ház Zrt. 2021. évi 184 M Ft beruházásai összegének a legjelentősebb tételei az üzlethelyiségek bevételnövelő és állagmegóvó beruházásai (144 M Ft) voltak.

A DKV Zrt. 2021. évben folytatta az 1-es villamos vonal pályaszakaszainak korszerűsítését (46 M Ft), szintén az 1-es villamos vonalon végeztek felső vezetéktartó oszlopcsereét (14 M Ft), továbbá 37 M Ft-ot fordítottak sínkenő berendezések telepítésére. A Zöld Busz Projekttel kapcsolatban 21 M Ft került elszámolásra.

A DV Info Kft. 2021. évi jelentősebb beruházása DMJV Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala költözése miatti szolgáltatás bővítéshez szükséges eszközök beszerzése (40 M Ft) volt.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. optikai hálózatra 17 M Ft-ot, a tehergépkocsi beszerzésre 30 M Ft-ot, valamint a korábbi évről áthúzódó Controlling software beszerzésére 21 M Ft-ot fordított a 2021. évben.

## 2.4 Finanszírozás rendszer, pénzügyi helyzet

### 2.4.1 A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások

A cégcsoport 2007. augusztus 10-én a korábbi forint alapú cash-pool rendszerről egy új finanszírozási rendszerre tért át. Az Igazgatóság döntése alapján tárgyalásos közbeszerzési eljárást folytattunk le a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a tagvállalatok számlavezető bankjával, az OTP Bank Nyrt.-vel.

A közbeszerzési eljárás célja az volt, hogy:

1. A korábbinál kedvezőbb kamatkondíciókat érjünk el.
2. A hitelkeret nagysága elégítse ki a cégcsoport finanszírozási igényét.
3. A hitel devizaneme változtatható legyen.
4. A cégcsoport meglévő pénzeszköz állománya minden esetben a fennálló hitel állományát csökkentse, folyószámla pénz ne maradjon a számlán a nap végén.

A tárgyalások eredményeképpen az alábbi konstrukció alakult ki:

Az OTP Bank Nyrt. 10,3 Mrd forintos folyószámla keretet nyitott meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. számára. A folyószámla hitel HUF-ban, illetve CHF, EUR és USD-ben vehető igénybe. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. részére megállapított folyószámla hitel keret terhére a tagvállalatok beruházási hitelei visszafizetésre kerültek.

2008. novemberben módosításra került az OTP Bank Nyrt.-vel megkötött Folyószámlahitel szerződés. A módosítás értelmében a bank 13,7 Mrd Ft éven túli lejáratú folyószámla hitelkeretet állapított meg, fixálva a deviza és a HUF technikai alkeretek nagyságát. A szerződés módosítás értelmében, a hatályba lépést követően csak EUR illetve HUF devizanemekre volt lehetséges konvertálást végrehajtani.

2010. június 29-én ismét módosításra került az OTP Bank Nyrt.-vel megkötött Folyószámlahitel szerződés. A módosítás értelmében további, cash-pool-on kívüli 1,5 Mrd Ft összegű, éven túli folyószámla hitelkeretet biztosít a pénzügyi intézet a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. részére. E keret terhére 2010-2015. év során nem történt hitelfolyósítás.

2011. évben újabb szerződésmódosításra került sor. Az OTP Bank Nyrt.-vel kötött megállapodás alapján, 2011. december 1. napjától kezdődően a cégcsoport forint cash-pool rendszere együttes (cégcsoport szintű) fedezet vizsgálat alapján működik. Ez azt jelenti, hogy a korábbi, tagvállalatokra lebontott hitelkeretek eltörlésre kerültek, a pénzügyi intézet a cégcsoport egészét vizsgálja, hogy a szerződésben rögzített hitelkeret nem kerül-e átlépésre. Az új rendszerből adódóan, miszerint a tagvállalatok a cégcsoport rendelkezésére álló valamennyi forrást használhatják, szükségessé vált a tagvállalati utalások teljes kontroljának megvalósítása. Ez megtörtént, az aláírási jogosultságok átszervezésével. Az új rendszer működtetése részletes szabályait elnök-igazgatói utasításban rögzítettük.

2015. évben, a Folyószámlahitel Szerződés 13. sz. módosításával az OTP Bank Nyrt. a 13,7 Mrd Ft hitelkeret rendelkezésre tartását 2018. augusztus 1-éig meghosszabbította, ugyanakkor a 2010. évtől érvényes, cash-pool-on kívüli 1,5 Mrd Ft hitelkeret biztosítása kikerült a szerződésből. Ezen szerződésmódosítással egyidejűleg létrejött a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között az a kölcsönszerződés, amely 3 Mrd Ft éven túli lejáratú, beruházási célú kölcsönt biztosít a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. részére. Ezen szerződés alapján 2015-2016. évben nem történt kölcsönlehívás, lehívás 2017-2018. években történt.

2018. év folyamán a vállalatcsoport hosszú távú finanszírozása érdekében kezdeményeztük a cash-pool szolgáltatással működtetett folyószámlahitel szerződésünk megújítását újabb 3 évre. A hitel és járulékai biztosítékként továbbra is a jelenleg érvényes hitelszerződésünk szerint ingatlan jelzálogjogokat, a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számláira befolyó csoportos lakossági szolgáltatási díjak összegének az OTP Bank Nyrt. javára történő engedményezését és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. többségi tulajdonában lévő tagvállalatok egyetemleges készfizető kezességét ajánlottuk fel.

A korábban még érvényben lévő szerződéstől eltérően azt kérte a pénzügyintézet a társaság, hogy a DKV Zrt. finanszírozása különüljön el a vállalatcsoport többi tagjának a finanszírozásától. Az elkülönítést a DKV Zrt., valamint a DMJV Önkormányzata között fennálló közszolgáltatási jogviszonyra tekintettel, az e jogviszonyt leíró közszolgáltatási szerződésben foglalt kompenzáció intézménye indokolja, a szerződő felek részére nyújtandó információk körének bővítése révén. A DKV Zrt. elkülönült külső finanszírozása úgy valósult meg, hogy 10 Mrd Ft összegű forgóeszköz hitelkeret biztosítására került sor OTP Bank Nyrt. által, melyből a DKV Zrt. előbb lehívta a hitelszerződés megkötésekor fennálló teljes cash-pool-on belüli banki és vállalatcsoporton belüli kötelezettsége összegét, majd ezt követően havonta hívja le a további finanszírozásához a likviditási terve szerint szükséges összegeket. A DKV Zrt. ezen hitelkerete a cash-pool rendszeren kívüli, ez a hitelkeret a jelenlegi likviditási terv szerint, adósságkonszolidáció nélkül is, 2019. júliusig tudta a közlekedési vállalatot finanszírozni. A vállalatcsoporton belüli belső cash-pool finanszírozásra csak ezt követően volt szükség. A DKV Zrt. ezen forgóeszköz hitelkerete mellett a vállalatcsoport cash-pool rendszerében a belső finanszírozást kiegészítendő 3,7 Mrd Ft folyószámla hitelkeret maradt, ennyire van szüksége a cégcsoportnak.

Ezen változtatások kezelésére az alábbi szerződések jöttek létre:

- A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 3,7 Mrd Ft összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelszerződést kötött.
- A DKV Zrt., mint ügyfél és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint adóstárs az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 10 Mrd Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú, éven túli lejáratú kölcsönszerződést kötöttek.

A szerződéskötéseket megelőzően a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek és a DKV Zrt.-nek a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény, valamint az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 3353/2011. (XII.30.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően, azoknak eleget téve, a finanszírozási szerződések aláírását megelőzően, azok létrejöttének elengedhetetlen feltételeként, kérelmet kellett benyújtania a szerződések kormányzati engedélyezése érdekében. A Kormány az 1813/2018. (XII.23.) számú határozatával engedélyezte az ügyletek megkötését. 2018. évben még egy jelentős, szintén az előző bekezdésben hivatkozott jogszabályok hatálya alá tartozó szerződésmódosításra került sor.

A 2020. évi LVIII. törvény alapján az adósok fizetési kötelezettségeik teljesítésére fizetési haladékot kaptak (törlesztési moratórium) 2020.12.31-ig (moratórium 1), melynek lehetőségével élt a vállalatcsoport. A törlesztési moratórium ideje alatt nincs tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettség a 2020. március 18. napján fennálló szerződések után.

A 2020. évi CVII. törvény alapján 2021.01.01-én új törlesztési moratórium igénybevételére nyílt lehetőség, amely alapján az adósok fizetési kötelezettségeik teljesítésére 2021. június 30-ig meghosszabbítottan kaptak fizetési haladékot (moratórium 2). Aki 2020.12.31-én élt a törlesztési moratórium 1 lehetőségével, annak külön teendő nélkül a Bank biztosította, hogy részt vegyen a törlesztési moratórium 2-ben is. Ugyanakkor az adósoknak megvan a joga, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsenek.

A vállalatcsoport 2020. évben élt a hitelmoratórium lehetőségével, de Debreceni Vagyonkezelő Igazgatóságának a 65/2021 (03.12.) számú határozata alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és konszolidációba bevont tagvállalatai a 2021. évre már nem vették igénybe a törlesztési moratóriumot – tekintettel a 2021. év végén lejáró hitelszerződések megújítására, az új szerződésekben a kedvező banki kondíciók megtartása érdekében.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2015. december 22-én 3 Mrd Ft beruházási típusú éven túli lejáratú kölcsönszerződést (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) kötött az OTP Bank Nyrt.-vel a Déli Ipari Terület fejlesztésének finanszírozása céljából. A Kölcsönszerződést a felek az alábbiak szerint módosították:

- 1. számú módosítás 2016. augusztus 10. napján;
- 2. számú módosítás 2016. december 23. napján;
- 3. számú módosítás 2017. december 19. napján;
- 4. számú módosítás 2018. szeptember 27. napján;
- 5. számú módosítás 2018. november 5. napján;
- 6. számú módosítás 2019. május 25. napján.
- 7. számú módosítás 2021. május 06. napján

Az 5. számú kölcsönszerződés módosításban megváltoztatásra került a hitel célja, amely szerződéses fejezet kiegészült a Hotel Lycium és a hozzá kapcsolódó 120 db parkoló megvásárlásának finanszírozásával. Az 1-4. és 6.sz. módosítások nem, azonban az 5. sz. módosítás kormányzati engedélyköteles volt. Az engedélyezésre vonatkozó kérelem benyújtásra került, amely alapján a Kormány az 1474/2018.(IX.27.) számú határozatával engedélyezte a beruházási kölcsön szerződés módosításban foglalt hitelcél módosítását.

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 DKV Zrt., mint Ügyfél és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint Adóstárs, valamint az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30. napján létrejött Kölcsönszerződések szerint az OTP Bank Nyrt. 10.000.000 E Ft, valamint 8.000.000 E Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú éven túli lejáratú kölcsönt biztosít. Ezen kölcsön és költségei visszafizetésére a társaság készfizető kezességvállalást tett.



## 2.4.2 Pénzügyi helyzet

A cégcsoportban a cash-pool rendszeren kívüli pénzeszközök (bankbetétek, pénztár) állománya 2021. december 31-én 223.250 E Ft, ez 2020. év végén 3.783.682 E Ft volt, mely 3.560.432 E Ft csökkenést jelent.

A forint cash-pool egyenlegünk 2021. december 31-én, cégcsoport szinten összességében negatív volt, amelynek összege -413.860 E Ft volt, amely 4.815.827 E Ft-tal kevesebb a 2020. december 31-ei +4.401.967 E Ft-nál. A 2021. év végi cash-pool egyenleg sajátosan alakult. A mesterszámlára átvett negatív és pozitív egyenlegek +108.161 E Ft-ot mutattak, viszont két tagvállalat negatív egyenlege nem került átvételre a mesterszámlára -522.021 E Ft értékben, így adódik a -413.860 E Ft. összesített cash-pool egyenleg.

A cash-pool rendszertől elkülönítetten jelenik meg a DKV Zrt. OTP Bank Nyrt.-vel szemben 2021. december 31-én fennálló rulírozó folyószámla hiteltartozása 6.000.000 E Ft összege, a cégcsoport finanszírozási struktúrája és annak szerződéses feltételrendszere 2.4.1 pontban részletezett módon és időben történt átalakítása következtében.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az OTP Bank Nyrt.-vel megkötött, 3 Mrd Ft összegű beruházási kölcsönéből 2021. év végén 1.965.518 E Ft tartozás állt fenn.

A cégcsoport likviditási helyzetének (banki betétszámlák, pénztárak, Cash-pool hitelek, beruházási kölcsönök egyenlegének) alakulása:

adatok: E Ft

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	Változás
Cash-pool egyenleg	4 401 967	-413 860	-4 815 827
DKV Zrt. Rulírozó folyószámlahitel	-10 000 000	-6 000 000	4 000 000
OTP Beruházási kölcsön HUF	-2 379 311	-1 965 518	413 793
Bank betétek, pénztár, cash-pool-on kívül	3 783 682	223 250	-3 560 432
<b>Összesen</b>	<b>-4 193 662</b>	<b>-8 156 128</b>	<b>-3 962 466</b>

Össességében a cégcsoport likviditási helyzete az előző év végi állapothoz képest 3.962.466 E Ft-tal romlott.

## 2.4.3 Devizás tételek árfolyamkülönbözetei

2021. évben a devizás tételek év végi értékelése következtében cégcsoport szinten, összesen 2.603 E Ft árfolyamvesztés került elszámolásra.

A cégcsoportnál 2021. évben az évközi átváltáskori árfolyamnyereségek (+59.115 E Ft) és árfolyamvesztések (-3.058 E Ft) eredményeként összességében 56.057 E Ft pénzügyi nyereség keletkezett.

Az évközi és évvégi átértékelések során összességében 2021. évben tehát +53.454 E Ft pénzügyi eredmény került elszámolásra cégcsoport szinten.

## 2.5 Önkormányzati támogatások és osztalék

A következő táblázat mutatja be a DMJV Önkormányzata által a tagvállalatoknak 1998-2020. években elszámolt működési támogatások és a kompenzáció jelentősebb összegeit, jól mutatja a városi költségvetés szerepvállalásának változását a cégcsoport finanszírozásában:

Tagvállalat	Önkormányzati működési támogatás /E Ft/							
	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	299 000	205 000	87 042	-	-	-	-	214 212
Kulturális és Fesztiválközp. Kft.	-	-	75 765	35 000	55 000	47 010	-	-
Debrecen Önkormányzat Lapkiadó Kft.	-	10 000	39 843	50 000	52 350	52 350	-	-
Debreceni Gyógyfürdő Kft.	117 889	108 000	39 791	4 360	53 125	-	-	-
DV Info Kft. (DEVIK Kft.)	-	44 247	27 890	-	-	-	-	-
DJIP Kft.	-	3 500	2 487	-	-	-	-	-
AIRPORT-DEBRECEN Kft.	-	-	-	4 200	27 616	10 375	-	-
Debreceni Rendezvénycsarnok Kft.	-	-	-	-	44 805	45 000	-	-
Debrecen Városi Televízió Kft.	-	-	-	-	-	88 000	-	-
<b>Összesen:</b>	<b>416 889</b>	<b>370 747</b>	<b>272 818</b>	<b>93 560</b>	<b>232 896</b>	<b>242 735</b>	<b>-</b>	<b>214 212</b>

Tagvállalat	2006.	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.
DKV Zrt.	101 705	207 000	187 000	187 000	400 000	480 000	511 761	2 138 000
AIRPORT-DEBRECEN Kft.	4 990	-	-	31 200	59 917	-	-	-
Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft.	-	-	-	-	-	-	17 632	-
"Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kh. Kft.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen:</b>	<b>106 695</b>	<b>207 000</b>	<b>187 000</b>	<b>218 200</b>	<b>459 917</b>	<b>480 000</b>	<b>529 393</b>	<b>2 138 000</b>

Tagvállalat	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
DKV Zrt.	2 430 389	2 407 127	2 524 768	2 144 134	1 880 396	2 424 627	4 100 241	4 579 851
"Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kh. Kft.	500	40 000	50 000	50 000	50 000	45 000	55 018	50 800
<b>Összesen:</b>	<b>2 430 889</b>	<b>2 447 127</b>	<b>2 574 768</b>	<b>2 194 134</b>	<b>1 930 396</b>	<b>2 469 627</b>	<b>4 155 259</b>	<b>4 630 651</b>

Az Önkormányzat a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megalakulását megelőzően a tulajdonában lévő vállalkozások széles körét részesítette működési támogatásban. A holding szervezet létrehozásával az is volt a tulajdonos szándéka, hogy ezt a szerepét csökkentse. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megalakulásától, 2000. évtől kezdődően ez az önkormányzati támogatás fokozatosan csökkent. 2000-2003. években összesen 842 M Ft támogatást juttatott még az Önkormányzat a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tagvállalatainak, azonban 2004. évben az Önkormányzat már nem folyósított támogatást a tagvállalatok részére.

2005-2012. években az Önkormányzat a központi normatív támogatás jogszabály által előírt önrészt folyósította a DKV Zrt. részére működési támogatásként. A táblázatban szerepel 2013-2021. évekre vonatkozóan a DKV Zrt. részére a közszolgáltatási szerződések módosításai alapján a bevétellel nem fedezett indokolt költségeinek a kompenzációs igénye, valamint a saját tőkére számított ésszerű nyereség összege is. Eddig a 2013-2016. évi kompenzáció lett ténylegesen pénzügyileg rendezve.

Az AIRPORT-DEBRECEN Kft. 2006. évben a repülőtéri fejlesztések beruházásként el nem számolható ráfordításaira, 2010. évben a működési költségek ellentételezésére kapott az Önkormányzattól támogatást. A Reptér Eszközkezelő Kft. is hasonló célra kapott 2012. évben működési támogatást. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2011. október 1-én adta el az AIRPORT-DEBRECEN Kft. többségi részesedését. A Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. november 11-én beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be.

A „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. 2015. évtől kap a bevétellel nem fedezett költségeire kompenzációt az Önkormányzattól a fennálló üzemeltetési szerződés alapján.

Az önkormányzati támogatásokkal szemben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2005. évben a 2004. évi eredményből 499.997 E Ft, 2007. évben a 2006. évi eredményből 500.000 E Ft, 2008. évben a 2007. évi eredményből 500.000 E Ft osztalékot fizetett ki a tulajdonos DMJV Önkormányzata részére. A 2009. évi eredmény terhére 400.000 E Ft osztalékot került előírásra, melyből 300.000 E Ft-ot 2011. évben kapott meg az Önkormányzat, a fennmaradó 100.000 E Ft osztalék megfizetését 2013-ban teljesítettük. A 2012. évi eredmény terhére 2.320.000 E Ft osztalékot írt elő a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosa, 2014. évben ebből pénzügyileg 2.138.000 E Ft került rendezésre. A 2015. évi eredmény, valamint meglévő eredménytartalék terhére 1.874.714 E Ft osztalék előírására kerül sor, amely összeget, valamint a 2012. évről még pénzügyileg nem rendezett 182.000 E Ft osztalék összegét a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2016. év során megfizette a tulajdonos, DMJV Önkormányzata részére. A 2019. évi eredmény után a 1.350.000 E Ft osztalékot fizettünk 2020. évben. A 2020. évi eredmény után 1.000.000 E Ft osztalékot fizettünk meg 2021-ben. A cégcsoport tehát amellet, hogy mindeddig biztosítani tudta pénzügyi egyensúlyát, 8.445 Mrd Ft osztalékot fizetett a tulajdonos Önkormányzat részére. Az osztalék tényleges kifizetéséhez az OTP Bank Nyrt.-vel fennálló folyószámla hitelszerződés alapján a pénzügyintézet engedélye volt szükséges.

## 2.6 A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra

A társaság vagyoni, pénzügyi helyzete, működése eredményének megbízható és valós bemutatásához be kívánjuk mutatni a COVID-19 vírus miatti veszélyhelyzetnek a vállalkozásra gyakorolt hatásait.

Az Egészségügyi Világszervezet (WHO) 2020. január 30-án hirdette ki a nemzetközi járványügyi rendkívüli szükséghelyzetet. Magyarország területére a Kormány 40/2020. (III.11) rendeletével hirdette ki a veszélyhelyzetet az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében.

A társaság 2020. évben felmérte ennek az intézkedésnek Magyarországra és a helyi szinten gazdálkodó társaságunkra gyakorolt hatását. Ezen vizsgálat alapján:

- Társaságunknál teljes vagy részleges átmeneti leállás nem következett be a veszélyhelyzet időszakában.
- Társaságunk nem tartozik a 47/2020. (III. 18.), illetve a 61/2020. (III. 23.) Kormány rendeletekben meghatározott különösen veszélyeztetett ágazatok közé.
- Társaságunk a veszélyhelyzet alatt nem hajtott végre csoportos létszámleépítést. Ugyanakkor a veszélyhelyzet időszakában személyi jellegű intézkedéseket hoztuk: Otthoni munkavégzés bevezetése, szabadságok időarányos kiadása.
- Éves eredményünk a prognosztizált árbevétel elmaradás és az intézkedéseink költségcsökkentésének a hatására nem marad el a tervezettől, saját tőkénk továbbra is megfelel a jogszabályi előírásoknak.
- Likviditásunk a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai cash-pool rendszerében biztosított, melyhez szükséges mértékben folyószámla hitelkeret is járul.
- Vevőink kintlévőségei nem változtak olyan mértékben, amelynek likviditásunkra gyakorolt hatása jelentős lenne.

Felmértük és értékeltük a COVID-19 járványügyi helyzet hatásait a társaság pénzügyi és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére - figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati, tulajdonosi és a társaság saját hatáskörében hozott intézkedéseit. Értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan mértékű negatív hatással a társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, bizonytalanná tenné a társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve az eszközök mérlegkészítéskor elvégzett értékelését.

## 2.7 Orosz, Ukrán háború miatt kialakult helyzet hatása a Társaságra

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

- energia árak emelkedése,
- alapanyag árak emelkedése,
- szállítási határidők jelentős növekedése.

A Társaság orosz, illetve ukrán partnerekkel nem rendelkezik, valamint a konfliktus kapcsán végelszámolás alá került Sberbank Magyarország Zrt.-vel sem áll kapcsolatban.

Értékelése szerint a konfliktus nem veszélyezteti a vállalkozás folytatásának képességét.

### 3 A DV Zrt. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzete

#### 3.1 Vagyoni helyzet

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nél a 2000. évben végrehajtott tőkeemeléskor (az üzletrészek, részvények apportálásakor) a forrásoldalon megjelenő 16.294.125 E Ft alaptőkéből eszközoldalon 16.274.125 E Ft-ot tett ki a tíz leányvállalatában lévő 100%-os részesedése. A részesedések összege 2020. év végén, az 1.3. pontban részletesen bemutatva 21.793.353 E Ft.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek, mint nem nyereségorientált szolgáltatási centrumként működő társaságnak a gazdálkodása során az a stratégiai célja, hogy az üzemi (üzleti) tevékenységének eredménye „0”-hoz közeli legyen, így saját tevékenysége a vagyont közvetlenül nem változtatja meg. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tevékenységével közvetve tudja befolyásolni vagyona nagyságát: amennyiben tulajdonosi, vagyonkezelői, likviditás menedzselési funkcióit eredményesen látja el.

#### Tulajdonosi pótbefizetések

2012. évben 1.780.000 E Ft tulajdonosi pótbefizetést kaptak a veszteséges tevékenységű tagvállalatok 2011. és 2012. évi veszteségeik miatt saját tőkéjük pótlására a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-től:

Debreceni Gyógyfürdő Kft.	310.000 E Ft
DKV Zrt.	1.400.000 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	70.000 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1.780.000 E Ft</b>

2013. évben nem került sor pótbefizetésre, mivel annak mértékéről a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a tagvállalatok éves beszámolója elfogadását követően, 2014. évben döntött, az alábbiak szerint:

Debreceni Gyógyfürdő Kft.	533.000 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	139.000 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>672.000 E Ft</b>

A 2014. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2015. évben rendezett pótbefizetések összegei:

Debreceni Gyógyfürdő Kft.	225.000 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	135.000 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>360.000 E Ft</b>

A 2015. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2016. évben rendezett pótbefizetések összegei:

Debreceni Gyógyfürdő Kft.	912.700 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	172.100 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1.084.800 E Ft</b>

A 2016. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2017. évben rendezett pótbefizetés összege:

**Médiacentrum Debrecen Kft. 152.100 E Ft**

A 2017. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2018. évben rendezett pótbefizetések összegei:

„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (a pótbefizetést a DKV Zrt. teljesítette)	5.100 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	128.700 E Ft
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft. (korábbi évek tőke rendezése)	690 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>134.490 E Ft</b>

A 2018. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2019. évben rendezett pótbefizetés összege:

Debreceni Gyógyfürdő Kft.	281.890 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	165.650 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>447.540 E Ft</b>

A 2019. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2020. évben rendezendő pótbefizetés összege:

„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (a pótbefizetést a DKV Zrt. teljesítette)	11.000 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	174.000 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>185.000 E Ft</b>

A 2020. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2021. évben rendezendő pótbefizetés összege:

„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (a pótbefizetést a DKV Zrt. teljesítette)	15.080 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	173.660 E Ft
Aquaticum Debrecen Kft	467.650 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>656.390 E Ft</b>

A 2021. éves beszámolók elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2022. évben rendezendő pótbefizetés összege:

„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (a pótbefizetést a DKV Zrt. teljesítette)	31.980 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	158.910 E Ft
Aquaticum Debrecen Kft	547.680 E Ft
DKV Zrt.	269.120 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1.007.690 E Ft</b>

### Leányvállalati osztalékfizetések

A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. 2015. évi beszámolójában 904.273 E Ft osztalék követelés szerepelt az alábbi részletezés szerint:

Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	111.396 E Ft
Cívis Ház Zrt.	193.547 E Ft
Debreceni Vízmű Zrt.	120.123 E Ft
DV Parking Kft.	225.752 E Ft
A.K.S.D. Kft.	251.370 E Ft
Aqua Nova Hargita S.R.L.	2.085 E Ft

Az Sztv. változására való tekintettel a 2016. évi beszámolóban a mérleg-fordulónapig ismertté vált osztalék összege szerepelhet, ezért a tárgyévi beszámoló a leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2016. évi eredményük után fizetendő osztalék összegét, mivel azok 2016. december 31-éig nem váltak ismertté, a 2017. évi beszámoló tartalmazza, az alábbi összegekben:

1. Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék összesen:	906.725 E Ft
- <i>DV Parking Kft.</i>	232.465 E Ft
- <i>DV Info Kft.</i>	13.246 E Ft
- <i>Debreceni Hőszolgáltató Zrt.</i>	56.249 E Ft
- <i>Cívis Ház Zrt.</i>	596.957 E Ft
- <i>Aqua Nova Hargita Kft.</i>	7.808 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól kapott osztalék:	262.867 E Ft
- <i>A.K.S.D. Kft.</i>	262.867 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2017. évi eredményük után fizetett osztalék összegei, amelyeket a 2018. évi beszámoló tartalmaz:

1. Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék összesen:	983.590 E Ft
- <i>DV Parking Kft.</i>	229.307 E Ft
- <i>DV Info Kft.</i>	37.588 E Ft
- <i>Debreceni Hőszolgáltató Zrt.</i>	119.780 E Ft
- <i>Cívis Ház Zrt.</i>	596.915 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól kapott osztalék:	423.296 E Ft
- <i>A.K.S.D. Kft.</i>	423.296 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2018. évi eredményük után fizetett osztalék összegei, amelyeket a 2019. évi beszámoló tartalmaz:

1. Kapcsolt vállalkozástól összesen:	1.030.479 E Ft
- <i>DV Parking Kft.</i>	257.373 E Ft
- <i>DV Info Kft.</i>	16.464 E Ft
- <i>Debreceni Hőszolgáltató Zrt.</i>	105.055 E Ft
- <i>Cívis Ház Zrt.</i>	651.587 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	832.020 E Ft
- <i>A.K.S.D. Kft.</i>	832.020 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2019. évi eredményük után fizetett osztalék összegei, amelyeket a 2020. évi beszámoló tartalmaz:

1. Kapcsolt vállalkozástól összesen:	1.546.551 E Ft
- DV Parking Kft.	323.661 E Ft
- DV Info Kft.	45.326 E Ft
- Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	142.927 E Ft
- Cívis Ház Zrt.	1.034.637 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	372.950 E Ft
- A.K.S.D. Kft.	372.950 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2020. évi eredményük után fizetett osztalék összegei, amelyeket a 2021. évi beszámoló tartalmaz:

1. Kapcsolt vállalkozástól összesen:	1.338.529 E Ft
- DV Parking Kft.	38.356 E Ft
- DV Info Kft.	41.257 E Ft
- Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	241.749 E Ft
- Cívis Ház Zrt.	786.072 E Ft
- Debreceni Ipari Centrum Kft.	231.095 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	372.950 E Ft
- A.K.S.D. Kft.	460.600 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2021. évi eredményük után fizetendő osztalék összegei, amelyeket majd a 2022. évi beszámoló tartalmaz majd:

1. Kapcsolt vállalkozástól összesen:	1.098.484 E Ft
- DV Parking Kft.	49.288 E Ft
- DV Info Kft.	66.360 E Ft
- Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	420.241 E Ft
- Cívis Ház Zrt.	562.595 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	482.014 E Ft
- A.K.S.D. Kft. (előzetes adat)	482.014 E Ft

### **Eszközállomány**

A társaság vagyonszerkezetét - a holding jellegnek megfelelően - eszközoldalón a részesedések, forrásoldalón a saját tőke óriási túlsúlya jellemzi. A befektetett eszközök állománya 2020. évhez képest 402.647 E Ft-tal csökkent 2021. évben. A Befektetett pénzügyi eszközök értékének alakulása (371.028 E Ft csökkenés) legfőképpen a Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban a cash-pool kölcsön elszámolásából adódik (-370.507 E Ft). Az immateriális javak 23.686 E Ft összegű növekedése a TM1 IBM Planning Analytics szoftver nettó értékéből, továbbá az új vállalatirányítási rendszer bevezetése kapcsán kimutatott alapítás-átszervezés aktivált értékéből tevődik össze. A tárgyi eszközök 2021. évi állománya 55.305 E Ft csökkenést mutat az előző évihez képest. A beruházások záróállománya 121.999 E Ft-tal elmarad, a beruházásokra adott előleg összege 6.883 E Ft-tal elmarad az előző évtől. Az elszámolt éves amortizáció összege 58.212 E Ft.

A Zrt. a készletek között tartja nyilván a leendő Déli Iparterület ingatlanjainak 4.101.468 E Ft, a Dósa Nádor téri telek és épület 358.227 E Ft, a Tócsóvölgyi ingatlanfejlesztés előkészítése 17.972 E Ft, a Déli Iparterület értékesített ingatlanjaihoz kapcsolódó közvetített szolgáltatások 1.850 E Ft, az egyéb készletek 480 E Ft könyv szerinti értékét.

A társaság követeléseinek összege 480.312 E Ft, a mérlegfőösszeg (29.328.924 E Ft) 1,6%-a.



### **Forrás állomány**

A társaság ötelezettségeinek összege 4.851.824 E Ft, amely a mérlegfőösszeg 16,5%-a. A kötelezettségek 82,2%-át teszik ki a hosszúlejáratú kötelezettségek (3.988.777 E Ft). Ez az OTP Bank Nyrt. Déli Iparterület és Hotel Lycium + 120 db parkoló beruházási kölcsön (1.551.725 E Ft) és a tartós Cash-pool kötelezettség kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség (2.437.052 E Ft) összege. A rövidlejáratú kötelezettségek (863.047 E Ft) között szerepel a szállítói tartozások (13.628 E Ft), az OTP Bank Nyrt. felé fennálló hosszúlejáratú beruházási kölcsön éven belüli törlesztő részlete (413.793 E Ft), a rövidlejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (114.565 E Ft), a vevőktől kapott előleg (233.675 E Ft) és az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek (87.386 E Ft) összege.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. részvényeinek 100%-a, 16.294.125 E Ft a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van. Az Zrt.-nek más tulajdonosa nincs, saját részvényt a társaság korábban nem vásárolt vissza és a jövőben sem kíván vásárolni.

**A Társaság stratégiája a tulajdonában lévő vagyon értékének megőrzésére és növelésére irányul.**

## **3.2 Jövedelmezőség**

### **3.2.1 Bevételek és hozamok**

A társaság rendszeres bevételei jól tervezhetőek, túlnyomórészt a tagvállalatoknak nyújtott szolgáltatásokból származnak. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek a szolgáltatási szerződések alapján nyújtott szolgáltatásai, az ezzel kapcsolatos ráfordításai a tagvállalatok üzemi és pénzügyi tevékenységével arányosak. Ennek figyelembevételével határoztuk meg az egyes tagvállalatok szolgáltatási díjait. A teljes szolgáltatási díjak elosztásakor, a tagvállalatok közötti arányok megállapításakor kiindulásként az egyes tagvállalatok értékesítés nettó árbevételét 60%-os súllyal, pénzügyi bevételét 40%-os súllyal vettük figyelembe. A szolgáltatási díjakat és az arányaikat a tagvállalatok teljesítményeinek figyelembevételével vizsgáljuk felül – figyelembe véve még a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. legjellemzőbb költségnemének a személyi jellegű ráfordításoknak a várható változását és a szolgáltatás volumenének módosulását. 2015. évben, annyiban változott az üzletviteli tanácsadás szolgáltatási díja, hogy a kiválással létrejött DV Parking Kft. felé is történik szolgáltatás, illetve ezzel csökkent a DKV Zrt. díja. 2016. évben az átalakulással létrejött Főnix Irodaház Kft. okán növekedett az üzletviteli tanácsadás bevétele.

2017. évre vonatkozóan a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának döntése értelmében úgy kellett megemelni a tagvállalatok felé nyújtott üzletviteli tanácsadás díját, hogy a társaság 2017. évre tervezett üzemi eredménye 0 közeli legyen. Ez 20%-os mértékű emeléssel volt elérhető, amelyre a szervezeti változások miatt került sor. Az emelés következtében 41,7 millió Ft-tal emelkedett a társaság 2017. évi árbevétele.

A 2017. év során bekövetkezett további, jelentős szervezeti változások okán a 2018. évtől alkalmazandó üzletviteli tanácsadási díjtételeinek számítását ismételten át kellett gondolni és már a 2018. évi üzleti terv készítés során a korábbi évek gyakorlatához képest meg kellett változtatni a számítás módját, a következők szerint:

- Az üzletviteli tanácsadásra Déli Iparterülethez, valamint a Hotel Lycium bérbeadásához kapcsolódóan felmerült bevételek és kiadások nem kerültek ráosztásra, fel nem osztott ráfordításként mutatjuk ki. Nem kerültek ráosztásra a pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai sem a tevékenységekre.

- Az előbbieken felsoroltakon kívül valamennyi bevétel és ráfordítás a holding központ üzletviteli tanácsadó tevékenysége körébe tartozónak kerül elszámolásra. Ennek a tevékenységnek a transzferár szabályzat szerinti költségarányos jövedelmezőségének el kell érnie a kiválasztott üzletviteli tanácsadó cégek átlagos jövedelmi szintjét, ez minimum 7%.
- A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. üzletviteli tanácsadásának az emelt díját a transzferár szabályzatunk szerint kell felosztani az egyes tagvállalataink között. Eddig a tagvállalatok árbevételi adatait 60%-os súllyal, a kamatbevételeiket 40% súllyal figyelembe véve történt a felosztás. 2018. évtől nem indokolt a kamatbevételek így módon való figyelembevétele, jelentősége lecsökkent az EUR hitel 2016. évi konverziója és a HUF kamat mértékek alacsony volta miatt.

A 2019. évben az üzletviteli tanácsadás díja összességében nem változott, azonban az egyes cégek közötti megosztása a teherviselő képesség figyelembevétele mellett módosult.

2020. évben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt árbevétele 1.243.409 E Ft-tal csökkent:

- 2019. évben jelentős mértékű (1.802.986 E Ft) saját tulajdonú ingatlan értékesítés árbevételét realizálta a társaság, amely 2020. évben mindösszesen 573.531 E Ft-ot tett ki.
- 2020. üzleti évben a pandémia első hullámában tagvállalataink részére általános kedvezményt nyújtottunk 3 hónapig, majd 2020. őszétől kezdve a pandémiával leginkább érintett tagvállalataink (DV Parking Kft., DKV Zrt., Aquaticum Debrecen Kft.) ismételten kedvezményt biztosítottunk. 2020-ban összességében 34,4 M Ft kedvezményt adtunk, melyet 2021-ban továbbra is fenntartunk az említett 3 leginkább érintett cég részére a veszélyhelyzet időszakára vonatkozóan. Az adott kedvezmény mértéke a tagvállalatok elszenvedett árbevétel kiesésével arányos.
- A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Lycium Hotel bérleti díjából az Aquaticum Debrecen Kft. részére 2020-ban 40 M Ft bérleti díj kedvezményt adott, illetve eltekintett az inflációt követő bérleti díj emeléstől. 2021. év I. negyedévében a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően nem számláztunk ingatlan bérleti díjat a Lycium Hotelre.
- A korábbi évekhez viszonyítva új tevékenységként jelentkezett a reklámértékesítés, amelyből 42.529 E Ft árbevételt realizált a társaság.

2021. évben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. árbevétele a 2020. évi 1.057.298 E Ft hoz képest 699.293 E Ft-tal 1.756.591 E Ft-ra nőtt. Ennek a jelentős növekedésnek a döntő hányadát, 1.215.018 E Ft-ot a saját tulajdonú ingatlan értékesítéséből sikerült realizálni. Az üzletviteli tanácsadás elenyésző méretű csökkenése (0,19%) mellett a reklámértékesítési tevékenység, illetve a tovább számlázott szolgáltatások árbevétele összesen 89.120 E Ft-tal volt magasabb a 2020. évinél.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az eredményesen gazdálkodó társaságaitól befolyó osztalékot nem a saját működésre használja fel, hanem a cégcsoport belső finanszírozására, veszteséges tagvállalatai saját tőkéjének pótlására és beruházásokra fordítja. A tagvállalati osztalék megállapításakor a tagvállalat eredményessége, likviditása és beruházási igénye mellett figyelembe kell venni a cégcsoport önfinanszírozási szempontját is.

### 3.2.2 Költségek és ráfordítások

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. gazdálkodásának a kapacitások minél jobb kihasználását és a költségekkel való hatékony gazdálkodást kell megvalósítani. A társaság költségszerkezetére, mint üzletviteli tanácsadás szolgáltatást nyújtó holding-központra a jövőben is személyi jellegű ráfordítások dominanciája, az összes költségen (az ELÁBÉ és közvetített szolgáltatások összegének figyelmen kívül hagyásával) belüli 50-60% közötti aránya a jellemző.

Az anyagjellegű ráfordítások között az irodai infrastruktúra és a szakértői költségek jelennek meg jellemzően, valamint az déli ipari területértékesítés miatt elszámolásra kerülő ELÁBÉ és a szolgáltatási szerződésekhez kapcsolódó közvetített szolgáltatások összege.

Az osztalékból a tagvállalatoknak nyújtott pótbefizetések, illetve tőkeemelések a Zrt. működési költségei között nem jelennek meg. A tagvállalati működés finanszírozására, a likviditás fenntartására, a saját tőke védelme érdekében teljesített pótbefizetéseket az eredménytartalék terhére számoljuk el.

### 3.2.3 Eredmény

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a leányvállalatai irányába alapvetően egy szolgáltatás központ (service center), amelynek működtetését a tagvállalatok finanszírozzák. A Zrt. tehát a tagvállalatok részére nyújtott szolgáltatása során nem törekszik nyereség elérésére; feladata az, hogy minél hatékonyabban működtesse a tulajdonában lévő tagvállalatokat, melyet elsősorban a tulajdonosi döntésekkel, pénzügyi tevékenységeik összehangolásával, a controlling rendszer működtetésével és a szinergiák kihasználásával ér el. Az így keletkező többletjövedelem azonban nem a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nél, hanem közvetlenül tagvállalatoknál jelenik meg.

A Zrt. kezdeti alaptevékenysége, az üzletviteli tanácsadás árbevételét már meghaladja az ingatlanhasznosítás árbevétele, mely ezáltal a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. főtevékenységévé vált. E tevékenységünk nyereségorientált, az ingatlanértékesítés bevétele hozzájárul a DKV Zrt. finanszírozásához.

## 3.3 Likviditás

A pénzeszközök növekedéséhez eredmény ágon egyre kisebb mértékben járulnak hozzá a közüzemi cégeink. A Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. mégis megmaradt „pénztermelő” képességét a saját forrású beruházásaik több éve tartó erős visszafogása biztosítja, a saját forrású beruházásaik összege elmarad az elszámolt amortizációjuktól. Ugyanakkor e társaságaink pénzügyi helyzetüket a díjaik javuló beszedési arányával is tudták javítani. Pénzügyi helyzetünk negatív pólusa a közszolgáltatási szerződésesek megváltozott feltételrendszere mellett is a DKV Zrt. finanszírozása.

A működés finanszírozásához 2021. év során is szükség volt a forint folyószámlahitel igénybevételére. A következő években is szükség lesz a cégcsoport likviditásának biztosításához, valamint külön a DKV Zrt. likviditásának biztosításához szükségünk lesz az OTP Bank Nyrt. forint folyószámla hitelkeretei igénybevételére, illetve a beruházási kölcsön esedékes törlesztendő részletével csökkentett mértékű összegére, mivel a fentebb hivatkozott hitelmoratóriumból vállalatcsoportunk 2021. évtől kilépett, azaz folytatja a hitelek törlesztését.

### 3.4 Tárgyi eszközök

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. irodahelyiségeit, bútorait leányvállalataitól, a Debreceni Hőszolgáltató Zrt.-től (2017. január 26-ig), majd a Cívis Ház Zrt.-től bérlő, a számítástechnikai eszközeit a DV Info Kft.-től veszi igénybe. A karbantartást is magába foglaló szerződések feltételei a jövőben sem tesznek szükségessé jelentős irodai beruházást.

A tárgyi eszközök közül a legnagyobb részt az ingatlanok képviselik, az alábbiakban részletezték szerint:

- Hotel Lycium épület és földterület:	731.943 E Ft
- Kőlcsey Központ alatt 120 db parkoló és földterület:	225.611 E Ft
- Derék utcai építési telek:	700.700 E Ft
- Optikai informatikai hálózat:	174.811 E Ft
- Vezetékek:	74.025 E Ft
- 0499/11 hrsz magánút a Déli Iparterületen:	168.497 E Ft
- 0499/11 hrsz magánút telek a Déli Iparterületen:	50.789 E Ft
- Telkesítés, ültetvény a Déli Iparterületen:	12.201 E Ft
- Egyéb építmények (Hotel Lycium hálózatok, stb.):	89.355 E Ft

### 3.5 Kutatás-fejlesztés

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a cégcsoport többi tagvállalata tárgyévben nem végzett kutatási-kísérleti fejlesztést.

### 3.6 Környezetvédelmi tevékenység

Az Zrt. tevékenysége során nem keletkezik környezetvédelmi kötelezettsége, nem rendelkezik környezetvédelmi eszközökkel.

## 4 A cégcsoport stratégiai céljai

### A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. jövőképe:

Debrecen Önkormányzatának tulajdonában lévő leghatékonyabban működő vállalatcsoportjaként aktív szerepvállalás a város fejlődésében, gyors reagálás a változó gazdasági körülményekre.

### A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai (továbbiakban: cégcsoport) küldetése:

1. A Holding szerepe:  
Stratégiai irányvonalakon alapuló operatív és pénzügyi döntések meghozatala.
2. A Holding célja:  
DMJV Önkormányzatának vállalkozói vagyonával való jogszerű és hatékony gazdálkodás, amely biztosítja:
  - a vállalatcsoport vagyonának növelését,
  - a lakosság életminőségének folyamatos emelését,
  - az innovációt,
  - a szervezet szinergikus működését.
3. Értékek:
  - Tőkeerő
  - Piacvezető szerep a közszolgáltatásban
  - Egészséges pénzügyi irányítás
  - Szaktudás
  - Magas döntési kompetencia
  - Előnyös külső-belső finanszírozás
4. Minőségpolitika:
  - Minőségirányítási rendszer alapján való működés
  - Vevői elégedettség magas szinten tartása
  - Folyamatosan aktualizált stratégiai irányok
  - A stratégiai célrendszer mutatóinak és irányszámainak rendszeres felülvizsgálata

## **A Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság küldetése megvalósításának eszközei, útja:**

### **Eredményes gazdálkodás**

A város és a cégcsoport fejlődésének egyik kulcskérdése a gazdaság állapota, azaz a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatainak folyamatos növekedése, amelynek elősegítésére az alábbiak megvalósítására törekszünk:

1. Központi pénzügyi menedzsment
2. Piaci részarány növelése.
3. Növekvő eredményt termelő, kiegyensúlyozott likviditást biztosító gazdálkodás elérése a teljes cégcsoport szintjén.
4. Új bevételi források és befektetési lehetőségek feltárása és megvalósítása. (Expanzió)
5. Hatékonyság javítása.
6. Működő tőke bevonása.
7. Meglévő üzleti kockázatok csökkentése.
8. Pénzügyi műveletek eredményességének javítása.

### **Folyamat optimalizáció, szinergiák kihasználása**

A „mindennapos” tevékenységek ellátásának színvonala kiemelt jelentőséggel bír a cégcsoport működése szempontjából, ezért a stratégiában ezek javítását tűzi ki célul a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Ezek közül a legfontosabbak:

1. Tulajdonosi érdek és tagvállalati képviselet biztosítása
2. Üzleti érdekeink képviselete, éves üzleti tervek realizálása
3. Közép-, és hosszú távú stratégiai, üzleti tervezés létrehozása és működtetése
4. Beruházási folyamatok optimalizálása
5. Program menedzsment
6. Külső partnerkapcsolatok fejlesztése
7. Ingatlan fejlesztés, hasznosítás menedzselése
8. Értékesítési folyamatok összehangolása
9. Készletgazdálkodás optimalizálása
10. Környezettudatos gazdálkodás javítása
11. Alkalmazott technológia fejlesztése
12. Marketing és kommunikációs tevékenység javítása
13. Teljes átláthatóság és megbízható működés folyamatos fenntartása
14. Jogszabályoknak, belső szabályzatoknak, határozatoknak, eljárásrendeknek való megfelelés biztosítása, tulajdonosi kontroll hatékony gyakorlása
15. Minimális kockázatú, üzembiztos működtetés feltételeinek biztosítása

### **Vevői elégedettség növelése:**

A vevői (ügyfél) elégedettség növelése alatt elsősorban a város lakóinak az érdekeit kívánjuk minél jobban figyelembe venni, az ő igényüket kielégíteni, tekintettel arra, hogy a cégcsoport vevői – a széleskörű lakossági kapcsolatokkal rendelkező közszolgáltatók miatt - elsősorban a város lakói.

**Ennek érdekében az alábbi szempontokat tartjuk fontosnak:**

1. Városfejlesztésben való aktív részvétel
2. Közszolgáltatások fejlesztése
3. Új fogyasztói szolgáltatások nyújtása
4. Regionális központ szerepének erősítése
5. A város vonzerejének növelése

**Szervezet fejlesztés:**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és Tagvállalatainak foglalkoztatási politikája komoly szerep megerősítést kapott azzal, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2017-ben humanerőforrás igazgatót alkalmazott a csapatában. Így erőforrást és hangsúlyt tud kapni a cégcsoport szintű HR-stratégia, kiválasztási folyamatok fejlesztése, oktatás, szervezetfejlesztés és bérezés.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és Tagvállalatainak foglalkoztatási politikájában 2021-ben további hangsúlyt kapott a felsővezetői kiválasztási folyamat erősítése, amely válasz volt az utánpótlás management kérdésekre legfelső szinteken, illetve minőségi vezetőcserére. Egy cég jövőjét tekintve kulcsszereplő a legfelső vezető és az alatta lévő management csapat. E nélkül nehéz lenne lépést tartani a fejlődő világgal, alkalmazkodni a változó környezethez. A humán erőforrás fejlesztése holding szinten kiemelt cél, tekintettel arra, hogy a célok megvalósítása a folyamatok működtetésének kulcsszereplője a munkavállaló, akinek szaktudása, továbbképzése a sikeres működés alapfeltétele:

1. Hatékony, emberközpontú, erős bizalmon alapuló szervezeti kultúra működtetése
2. Közös cél, közös küldetés, egy csapat szellemiségének kialakítása

A munkaerőpiaci kihívások is érintik tagvállalatainkat. Igaz 2021-ben főleg a pandémia által gazdaságilag sújtott tagvállalatoknál a munkaerő le nem építése és átmeneti áthelyezése volt a cél, a növekedési toborzás helyett.

Az újonnan betelepülő cégek gazdasági és munkahelyteremtő szempontból kiemelkedően fontosak Debrecen városa számára. Holding szinten is fel kell készülnünk az átalakuló munkaerőpiac kihívásaira, a megfelelő munkaerő bevonására és megtartására.

## 5 Minőségirányítási rendszer

### A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Minőségpolitikája

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vezetése elkötelezte magát a minőségirányítási rendszer bevezetése és működtetése mellett.

Meggyőződésünk, hogy mind a tulajdonosi, mind a tagvállalati elvárásoknak a rendszer bevezetésével és működtetésével maradéktalanul meg tudunk felelni. Hisszük, hogy szolgáltatásaink minőségi színvonalát folyamatosan fejlesztve, globális átfogó gondolkodással, tervezéssel és kivitelezéssel, a tagvállalatokkal karöltve, egyre magasabb szinten tudjuk a Debrecen város lakossági igényeit kielégíteni.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. elsődleges célja, a Debrecen Megyei Jogú Város vállalkozói vagyonát képviselő gazdasági társaságok hatékony, tulajdonosi érdekeket szem előtt tartó stratégiai irányítása, korszerű pénzügyi és vállalatirányítási módszerek alkalmazásával, a fejlesztések következetes célcsoport szintű koordinációjával, az eredményes működés és a lakossági igények magas színvonalú szolgáltatása érdekében.

Tudjuk, hogy a fejlődés alapja, ha mindannyian együttműködve dolgozunk érte.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. céljai elérése érdekében a következő erőfeszítéseket teszi:

- dolgozóinktól elvárjuk, hogy az irányítási rendszer elemeit ismerjék és alkalmazzák, hozzáállásukkal elősegítve a cég megfogalmazott céljainak elérését;
- a célcsoporttól elvárjuk a közös gondolkodást és a tenni akarást a magasabb színvonalú szolgáltatás eléréséért;
- beszállítóinktól, alvállalkozóinktól elvárjuk, hogy a minőségi fejlesztések iránt elkötelezettek legyenek, munkájuk és termékük maradéktalanul megfeleljen az általunk támasztott követelményeknek, ezáltal is hozzájárulva a jó partneri kapcsolat fenntartásához, fejlesztéséhez;
- a szolgáltatásaink színvonalának fejlesztését folyamatosan és tudatosan kívánjuk megvalósítani.

A minőségirányítási rendszer és a társaság elkötelezettsége garantálja, hogy a kitűzött célok eredményé váljanak. Az érdekelt felek igényei és elvárásai pedig megkövetelik a folyamatos fejlesztés szükségességét.

Munkánk eredményességét igazolja, ha az érdekelt felek megelégedettségével találkozunk és mikro és makro környezetünk úgy fejlődik, mely példaértékű minden megyei jogú város számára. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által működtetett minőségirányítási rendszer feladata: stratégiai keretet adni a város dinamikus fejlődéséhez, rugalmas összekötő kapcsolatot biztosítani a tagvállalatok működéséhez, biztosítva az érdekelt felek növekvő elégedettségét.

A fentiek eredményeként a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.:

- 2018. december 12-én kézhez kapta az MSZ EN ISO 9001:2015 szabványra való áttérés dokumentumát a minősítő szervezettől.
- A 2019. március 26-án lefolytatott helyszíni szemle alapján a tanúsításra feljogosított szervezet úgy ítélte meg, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. kiérdemelte a „Committed to Excellence 2 star” (Elkötelezettség a kiválóságért 2\*) minősítést. Ezzel egy olyan „elit klub” részévé váltunk, amely több, multinacionális nagyvállalatot is a tagjai között tudhat.
- A Minőségirányítási felügyeleti audit 2020. január 19-én sikeresen megtörtént.



## 6 Belső kontrollrendszer, belső ellenőrzési funkció működtetése

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII.23) kormányrendelet (a továbbiakban: Gtbr.) értelmében a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 7/J. § (1) bekezdése alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. köteles belső kontrollrendszert működtetni, független belső ellenőrzési és megfelelést támogató funkciót kialakítani.

A belső ellenőrzési tevékenység ellátása egészében – ideértve a belső ellenőrzési vezető feladatait is – külső szolgáltató útján történik a társaság felügyelőbizottságának a 3/2021. (01.14.) számú határozatába foglalt jóváhagyásával.

### 6.1 Belső ellenőrzés által végzett tevékenység bemutatása:

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. éves ellenőrzési tervében – a Felügyelőbizottság döntésének megfelelően – két ellenőrzési téma szerepelt. A 2021. évre tervezett belső ellenőrzési feladatokat a belső ellenőr elvégezte az alábbi táblázatban megjelölt tárgyban, célokkal és módszerekkel:

	Tárgy	Cél	Módszer
1.	Karbantartás tervezése és monitorozás ellenőrzése	Annak megállapítása, hogy a karbantartási munkálatok tervezési, valamint nyomon követési folyamatai teljeskörűek voltak-e, az érintett részlegek közötti együttműködés és információáramlás hatékonysága biztosított volt-e.	Adatelemzés és kontroll tesztelés
2.	Beszerezési folyamatok (teljesítés igazolás, számla befogadása, kifizetés) ellenőrzése	Annak megállapítása, hogy a beszerzési folyamat megfelelően szabályozott, működés során a vonatkozó előírásokat betartják, és a folyamatok nem keletkeztetnek jelentős gazdasági kockázatot.	Szabályszerűségi ellenőrzés

*Minkét ellenőrzés „megfelelő”-re értékelte az adott területet, ami „szinte minden tekintetben megfelelő belső kontrollokkal rendelkezett, és minőségi teljesítményt mutatott. A megállapítások alapvetően nem jeleztek komolyabb hiányosságot a belső ellenőrzési pontok vagy folyamatok rendszerében, nem utaltak alapvető gyenge pontokra a szervezeti egységek szintjén alkalmazott irányelvekben és eljárásokban.”*

A belső ellenőrzés a Belső Ellenőrzési Kézikönyv alapján „átlagos” kategóriába tartozó megállapításokat tett, amelyet az érintettek elfogadtak és azokhoz intézkedési terv készült. Az ellenőrzések során büntető-, szabálysértési, kártérítési, illetve fegyelmi eljárás megindítására okot adó cselekmény, mulasztás vagy hiányosság gyanúja kapcsán tett intézkedés szükségessége nem merült fel.

A külső szolgáltató az ellenőrzések lefolytatásán túlmenően ellátta a Gtbr. által nevezett belső ellenőrzési vezetői feladatokat, – többek között – éves összefoglaló jelentést készített, amelyet a társaság felügyelőbizottsága 2/2022. (02.14.) számú határozatával jóváhagyott.

## 6.2 Belső kontrollrendszer működésének értékelése ellenőrzési tapasztalatok alapján

A belső kontrollrendszer kialakítása és működtetése a Társaság első számú vezetőjének feladata, akinek munkáját megfelelési tanácsadói feladatokat ellátó külső szolgáltató segíti.

A Gtbr. 4. § (1) bekezdésének megfelelően a Társaság első számú vezetője a belső kontrollrendszer keretében megfelelő

- kontrollkörnyezetet,
- integrált kockázatkezelési rendszert,
- kontrolltevékenységeket,
- információs és kommunikációs rendszert és
- nyomon követési (monitoring) rendszert alakít ki és fejleszt.

A Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.-nek a belső kontrollrendszerhez kapcsolódó feladatokat jogszabályi előírás alapján először 2021. évben kellett teljeskörűen ellátnia, így az elmúlt időszak a belső kontrollrendszer kereteinek – a Gtbr. szerinti kívánalmaknak megfelelő – kialakításával, fogalmának megismertetésével, a szervezet gondolkodásába integrálásával és a Társaság belső működési mechanizmusainak jogszabályi keretek közé illesztésével telt.

A belső ellenőrzés a monitoring rendszer részeként rendszerszemléletű megközelítéssel vizsgálja, értékeli és támogatja az ellenőrzött szervezet, illetve szervezeti egység belső kontrollrendszerének kiépítését és fejlesztését.

A Gtbr. 6. § (1) bekezdése szerint a köztulajdonú gazdasági társaság első számú vezetője köteles olyan kontrollkörnyezetet kialakítani ahol

- a szervezeti struktúra világos, a folyamatok átláthatók, a szervezeti célok és értékek meghatározottak, ismertek és elfogadottak,
- az etikus működést és a jogszabályoknak való megfelelést célul kitűző szervezeti kultúra jön létre,
- a felelősségi, hatásköri viszonyok és feladatok egyértelműek, megfelelően elhatároltak,
- az etikai elvárások meghatározottak, ismertek és elfogadottak,
- a humán erőforrás-kezelés átlátható,
- a szervezeti célok és értékek irányában való elkötelezettség fejlesztése és elősegítése biztosított,
- a szervezeten belüli összeférhetetlenség megelőzése biztosított és ellenőrzött.

A Társaság tevékenységét részletesen leíró szabályzatok többségének aktualizálása és felülvizsgálata 2021. évben megtörtént, ezen felülvizsgálatok rendszeresen végzendő feladatot jelentenek a Társaság részére, amely keretei és rendje 2021. évben kialakult. A Társaság a jogszabályokban kötelezően előírt szabályzatokkal rendelkezik. Az alapfolyamatok folyamatábráinak és ellenőrzési nyomvonalainak meghatározása 2021. évben elkészült.

A belső kontrollrendszer megfelelő működtetése érdekében a társaság meghatározta a kockázatkezelési rendszer szabályrendszerét, az ellenőrzési terveket kockázatelemzéssel támasztotta alá. Integrált kockázatkezelési eljárásrend került elfogadásra, az azonosított jelentős kockázatok kezelésére integrált kockázatkezelési terv készült, amelyben szereplő feladatok végrehajtása folyamatos.

A Társaság által kialakított információs és kommunikációs rendszer megfelelő, biztosítja, hogy az információk eljussanak az illetékes szervekhez, szervezeti egységekhez, személyekhez. Ennek működtetése – vezetői értekezletek, közvetlen vezetői információ továbbítása elektronikus úton, napi munkakapcsolat segítségével – zökkenőmentes, az igény és szükség szerinti munkamegbeszélések, beszámoltatások a vezetői és végrehajtói szintek közötti kommunikációt elősegítik, biztosítják.

Az operatív monitoring tevékenységek meghatározott rendszerességgel, a vezetői értekezleten történő számonkéréssel és beszámoltatással valósultak meg. Az utólagos monitoring tevékenység érvényesülése a külső szakértő által végzett belső ellenőrzés keretében biztosított volt.

Debrecen, 2022. április 19.

  
Kocsik-Marossy Virág  
vezérigazgató

Debreceni Vagyonkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.  
Adószám: 11995340-2-09  
Céggjegyzékszám: 09-10-000327  
Szilasz.: 11738008-20241852  
=1=



**A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatainak 2020. évi Eredménykimutatás adatai**

Me.: e Ft

	Hőszolg.	Vizmű	Civis Ház	DKV	Fürdő	Média.	DV Info	Zsuzsi	Parking	DIC	Forest	DV Zrt.
<b>EREDMÉNYKIMUTATÁS</b>												
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 207 593	7 782 380	2 104 652	3 257 365	2 204 529	339 696	503 105	6 413	616 006	10 398	592 163	1 057 258
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	3 185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>7 207 593</b>	<b>7 785 565</b>	<b>2 104 652</b>	<b>3 257 365</b>	<b>2 204 529</b>	<b>339 696</b>	<b>503 105</b>	<b>6 413</b>	<b>616 006</b>	<b>10 398</b>	<b>592 163</b>	<b>1 057 298</b>
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-1 531	0	397	0	0	0	0	0	0	0	0
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 809	35 291	3 940	86 474	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>	<b>2 809</b>	<b>33 760</b>	<b>3 940</b>	<b>86 871</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>1 923 934</b>	<b>445 451</b>	<b>141 250</b>	<b>5 259 703</b>	<b>165 261</b>	<b>25 048</b>	<b>3 728</b>	<b>122 848</b>	<b>6 157</b>	<b>1</b>	<b>1 488</b>	<b>38</b>
05. Anyagköltség	6 623 992	1 608 948	46 162	1 560 427	250 554	14 344	6 024	5 439	24 309	443	20	4 363
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	411 481	1 155 697	737 374	1 997 253	1 008 714	238 362	113 534	25 576	233 741	20 638	10 144	120 837
07. Egyéb szolgáltatások értéke	85 570	298 084	15 222	85 728	35 396	12 751	2 129	1 667	13 652	1 459	6 166	7 389
08. Eladott áruk beszerzési értéke	218 936	10 116	11 470	8 906	168 588	92	46 322	0	350	0	0	111 056
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	185 675	404 543	4 799	5 876	7 872	7 951	7 183	137	1 603	826	562 299	92 678
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>7 525 654</b>	<b>3 477 388</b>	<b>815 027</b>	<b>3 658 190</b>	<b>1 471 124</b>	<b>273 500</b>	<b>175 192</b>	<b>32 819</b>	<b>273 655</b>	<b>23 366</b>	<b>578 629</b>	<b>336 323</b>
10. Bérköltség	551 240	2 406 425	273 222	2 611 153	803 684	212 904	106 485	35 542	188 284	17 764	9 905	190 590
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	52 059	218 221	29 840	329 363	75 152	1 961	4 513	4 529	7 886	1 166	558	17 852
12. Bérjárulékok	104 910	425 663	50 915	505 924	83 227	25 324	19 492	6 290	33 492	2 982	1 864	35 526
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	708 209	3 050 309	353 977	3 446 440	962 063	240 189	130 490	46 361	229 662	21 912	12 327	243 968
VI. Értékesítésméris leírás	672 256	966 579	242 809	1 306 965	288 161	15 833	146 114	64 592	65 396	109	273	47 232
VII. Egyéb ráfordítások	75 528	654 285	198 139	26 322	93 117	7 958	10 533	179	14 053	310	251 699	72 916
<b>A. Összes (teljes) költségvetés eredménye (+/-)=III-IV-V-VI-VII</b>	<b>152 689</b>	<b>116 215</b>	<b>639 890</b>	<b>166 022</b>	<b>-444 675</b>	<b>-172 736</b>	<b>44 504</b>	<b>-14 690</b>	<b>39 397</b>	<b>-35 298</b>	<b>-249 277</b>	<b>356 897</b>
13. Kapott (járt) osztalék és részesedés	0	33 480	160 994	0	0	0	0	0	0	0	0	1 919 301
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49 094	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árf.	16 655	30 348	0	0	0	0	0	0	0	6 214	0	0
16. Egyéb kapott (járt) kamatok és kamatjellegű bevételek	6 753	6 860	405	1 843	0	0	0	0	598	659	13 302	1 351
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	11	64 659	8 171	142	391	8	15	0	0	210	40 263	22 872
<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>23 419</b>	<b>135 387</b>	<b>169 570</b>	<b>1 985</b>	<b>391</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>598</b>	<b>56 177</b>	<b>53 565</b>	<b>1 943 724</b>
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	1 992	1 839	134 716	21 359	1 043	2 553	479	149	7 981	0	42 434
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékteljesítése	0	-47 831	0	2 494	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	111	957	0	2 132	5	10	0	0	53	63 890	11 076
<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>	<b>0</b>	<b>-45 728</b>	<b>2 796</b>	<b>137 210</b>	<b>23 491</b>	<b>1 048</b>	<b>2 563</b>	<b>479</b>	<b>149</b>	<b>8 034</b>	<b>63 890</b>	<b>53 510</b>
<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (+/-)=IX-X</b>	<b>23 419</b>	<b>181 115</b>	<b>166 774</b>	<b>-135 225</b>	<b>-23 100</b>	<b>-1 040</b>	<b>-2 548</b>	<b>-479</b>	<b>449</b>	<b>48 143</b>	<b>-10 325</b>	<b>1 890 214</b>
<b>C. Adózás előtti eredmény (+/-)=A+B</b>	<b>176 108</b>	<b>297 330</b>	<b>806 664</b>	<b>30 797</b>	<b>-487 775</b>	<b>-173 776</b>	<b>41 956</b>	<b>-15 169</b>	<b>39 846</b>	<b>12 845</b>	<b>-259 602</b>	<b>2 247 111</b>
X. Adófizetési kötelezettség	15 716	26 433	19 532	0	0	0	699	0	1 491	0	0	4 134
<b>B. Adózott eredmény (+/-)=C-X</b>	<b>160 392</b>	<b>270 897</b>	<b>787 132</b>	<b>30 797</b>	<b>-467 775</b>	<b>-173 776</b>	<b>41 257</b>	<b>-15 169</b>	<b>38 355</b>	<b>12 845</b>	<b>-259 602</b>	<b>2 242 977</b>

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatainak 2021. évi Eredménykimutatás adatai

EREDMÉNYKIMUTATÁS												
	Hőszolg.	Vizmű	Cívus Ház	DKV	Fürdő	Média.	DV Info	Zsuzsi	Parking	DIC	Forest	DV Zrt.
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 438 107	7 972 844	2 132 750	3 114 175	2 800 814	472 380	543 053	10 889	627 521	91 217	1 191 524	1 756 591
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	2 754	0	0	0	181	0	0	0	0	0	0
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	7 438 107	7 975 598	2 132 750	3 114 175	2 800 814	472 561	543 053	10 889	627 521	91 217	1 191 524	1 756 591
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	2 051	0	638	0	0	0	0	0	0	0	0
04. Saját előállítású eszközök aktívált értéke	32 484	136 158	4 017	28 292	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Aktívált saját teljesítmények értéke (+03+04)	32 484	138 209	4 017	28 930	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Egyéb bevételek	2 674 942	401 132	219 400	5 607 064	253 878	16 620	3 524	154 792	9 990	6 297	1 184 746	3 903
05. Anyagköltség	7 528 664	1 608 611	40 114	1 741 886	259 604	14 269	5 425	7 744	21 616	613	6	3 855
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	432 451	1 223 781	813 601	2 198 555	1 196 466	231 268	117 644	33 703	230 731	29 034	4 118 570	145 148
07. Egyéb szolgáltatások értéke	90 218	304 754	16 255	87 642	42 116	10 010	2 019	1 560	14 982	2 284	2 903	9 008
08. Eladott áruk beszerzési értéke	208 931	14 409	13 590	11 563	227 148	322	7 895	227 148	223	0	0	785 101
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	172 028	456 940	3 743	4 490	16 270	71 231	49 427	51	1 572	8 847	0	202 442
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	8 432 292	3 608 945	887 303	4 043 936	1 741 604	327 100	182 410	43 058	269 124	40 778	1 421 479	1 145 554
10. Bérköltség	595 721	2 489 401	281 001	2 864 126	900 188	252 933	110 530	41 850	192 581	15 528	4 769	181 780
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	58 002	218 986	29 227	352 087	103 829	2 240	4 230	4 105	6 351	1 354	2 999	14 499
12. Bérjárulékok	104 880	396 498	49 764	515 607	102 575	39 786	18 498	6 741	31 667	6 741	847	30 541
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	758 603	3 104 885	359 992	3 731 820	1 106 592	294 959	133 258	52 696	230 599	19 352	5 915	226 820
VI. Értékesítésmérséklés	567 845	942 112	275 847	1 082 017	335 967	6 198	133 485	101 247	55 242	217	0	58 212
VII. Egyéb ráfordítások	68 207	646 675	249 537	74 984	368 417	17 888	19 564	117	29 916	1 880	1 059 715	176 157
A. Összes (belső) tevékenység eredménye (I+II+III+IV+V+VI+VII)	338 586	212 772	583 488	-182 888	-497 888	-156 964	77 860	-31 437	52 630	35 287	-110 839	153 751
13. Kapott (járt) osztalék és részesedés	0	130 120	2 048	0	0	0	0	0	0	0	0	1 799 129
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	11 166	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árf.	25 317	51 343	0	0	0	0	0	0	0	5 480	0	0
16. Egyéb kapott (járt) kamatok és kamatjellegű bevételek	25 009	34 079	300	10 851	0	0	0	0	4	4 928	5 583	9 065
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	154	5 207	1 018	1 075	0	0	0	0	1 033	57 790	9 747
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	50 326	215 696	7 555	23 035	1 075	0	0	0	4	11 441	63 373	1 817 941
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	3 859	4 839	227 931	47 532	1 905	4 588	544	806	3 350	0	71 960
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149 000	0	0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	9	4 751	552	2 296	3 329	46	23	0	0	491	2 716	3 525
IX. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	9	8 610	5 391	230 227	50 861	1 951	4 611	544	806	152 841	2 716	75 485
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VII-IX)	50 317	267 086	2 164	-207 192	-49 786	-1 951	-4 611	-544	-802	-141 400	-60 657	1 742 456
C. Adózás előtti eredmény (A+B)	388 903	419 856	585 652	-389 780	-547 674	-158 915	73 249	-31 981	51 828	-106 113	-50 182	1 896 207
X. Adófizetési kötelezettség	23 436	62 779	24 500	0	0	0	1 466	0	2 540	1 190	0	1 579
D. Adózott eredmény (A-C-X)	365 467	357 079	561 152	-389 780	-547 674	-158 915	71 783	-31 981	49 288	-107 303	-50 182	1 894 628

A Debreceeni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatai 2019. évi Mérleg adatai

	Hozszolg.	Vízmnü	Civis Ház	DKV	Fürdő	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.
<b>MÉRLEG</b>												
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>												
<b>A. Értékpapírok</b>												
1. Immateriális javak	31 686 948	31 961 452	10 040 932	26 815 152	5 940 114	171 788	63 380	684 027	821 305	2 386 832	4 840 830	29 199 423
1. Alapítványok	6 319 014	27 151 040	8 831 522	14 644 144	5 692 899	70 107	3 325 238	361 736	751 895	1 815 159	3 320	24 161 105
2. Immateriális javak	3 045	22 925	155	45 301	2 698	660	343 757	9 275	0	0	273	429
1. Alapítványok	0	0	0	22 831	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109. Alapítványok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110. Alapítványok	0	0										





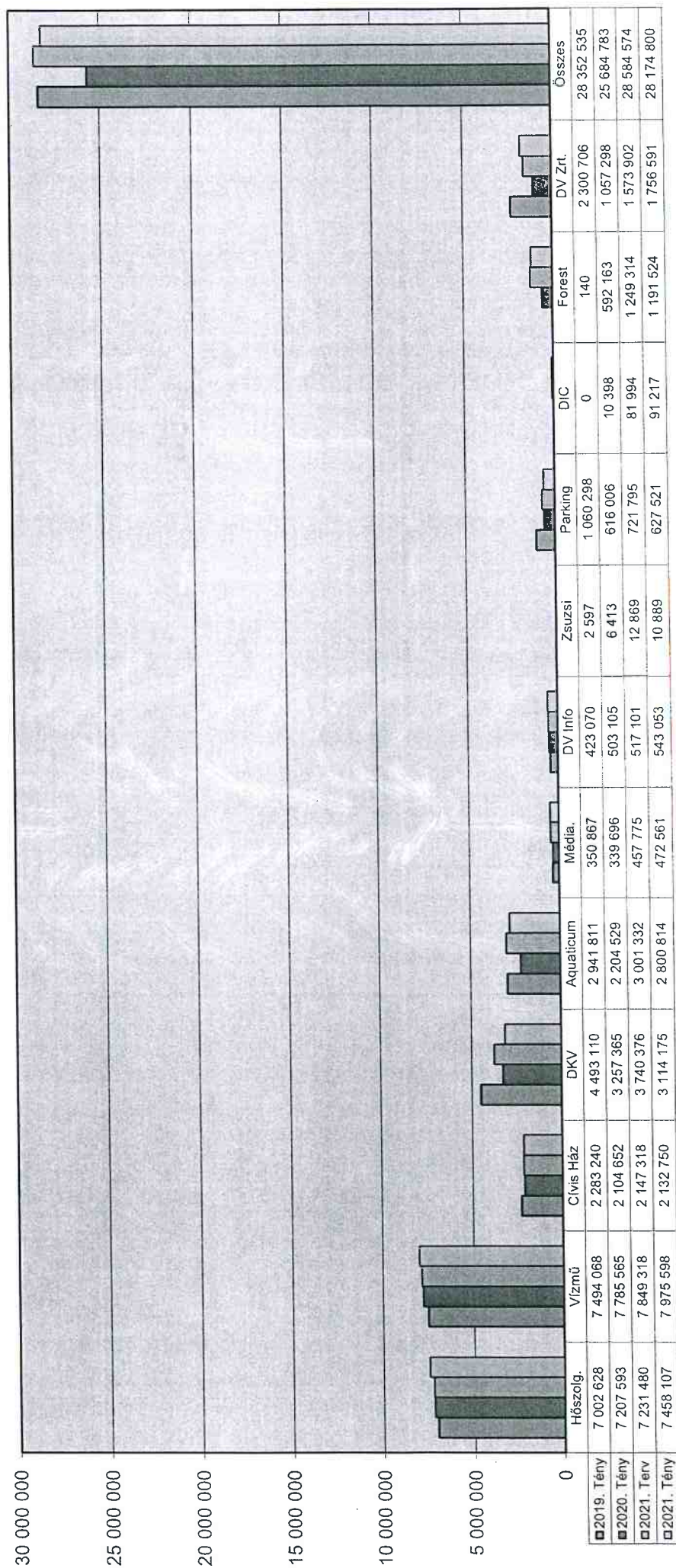




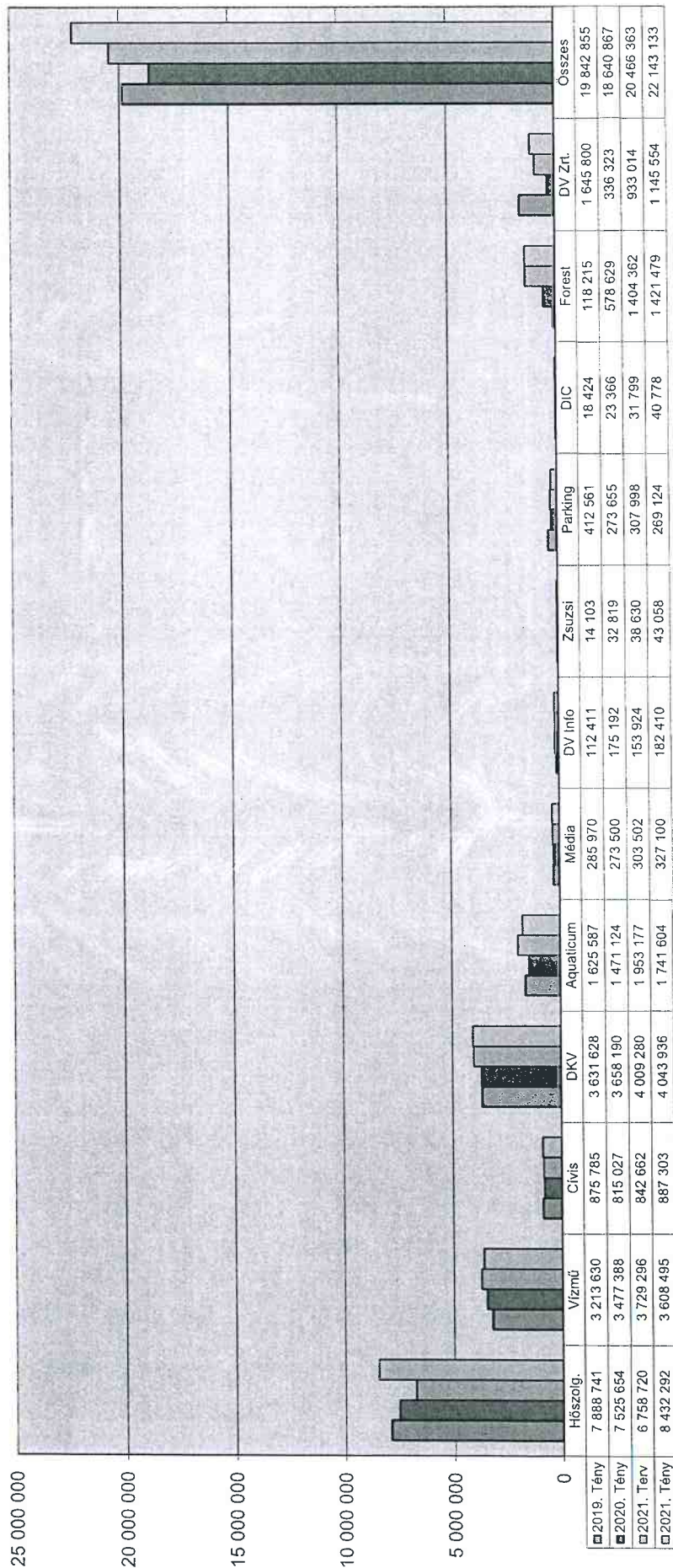




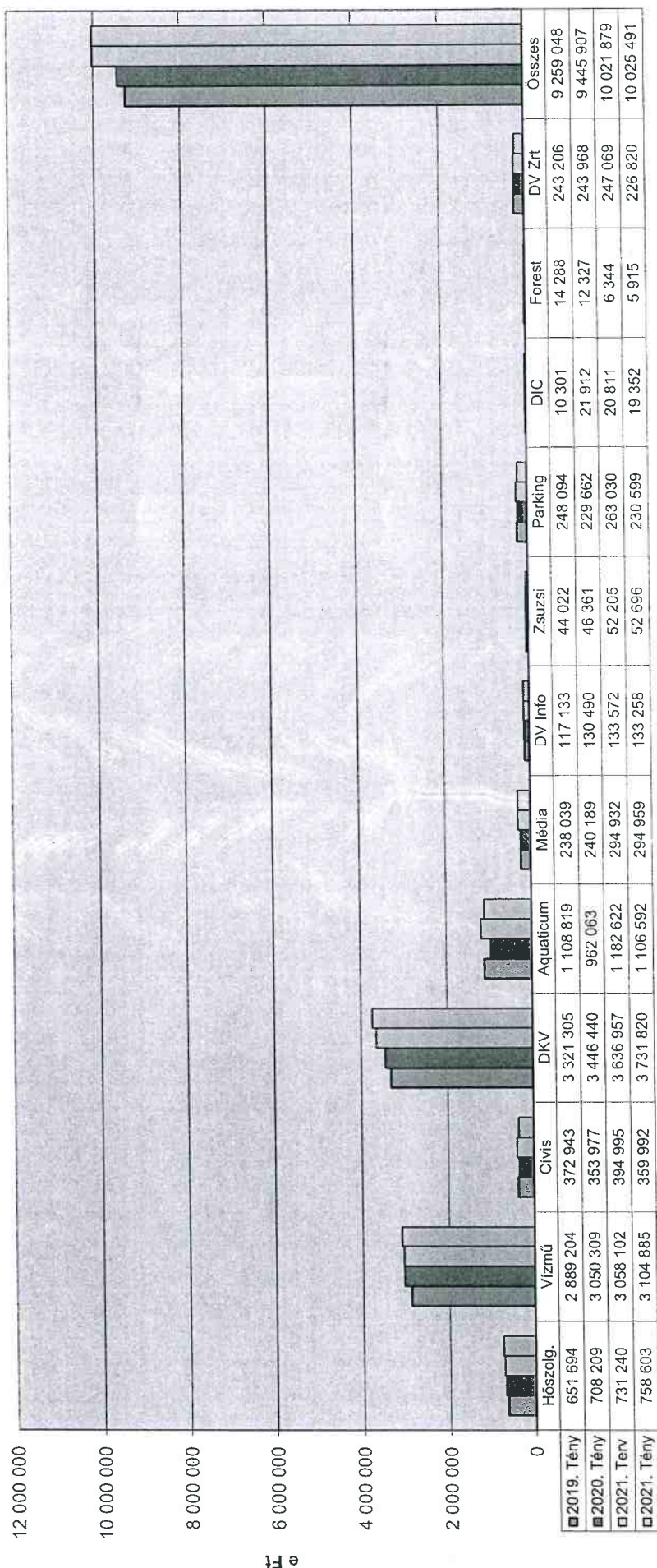
### A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Értékesítés nettó árbevétele



## A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Anyagjellegű ráfordítások

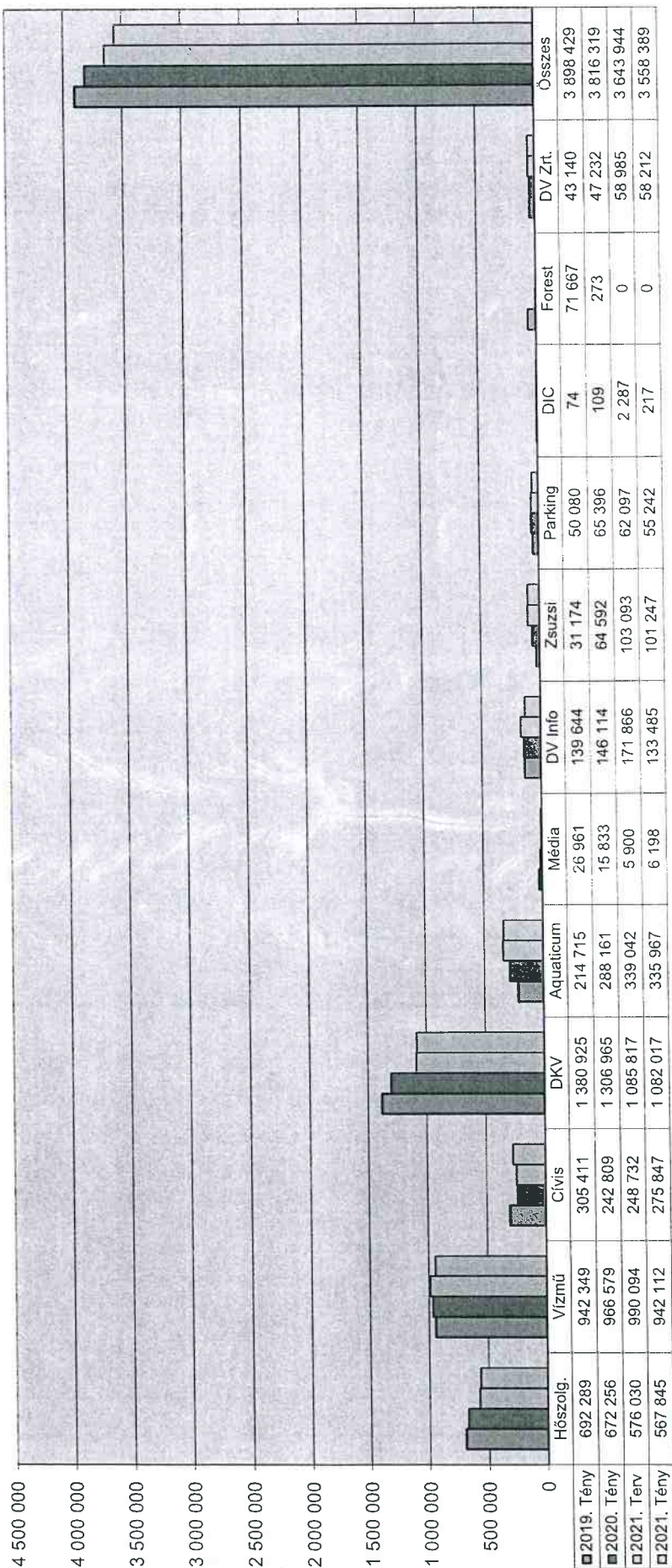


## A Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. és tagvállalatai Személyi jellegű ráfordítások



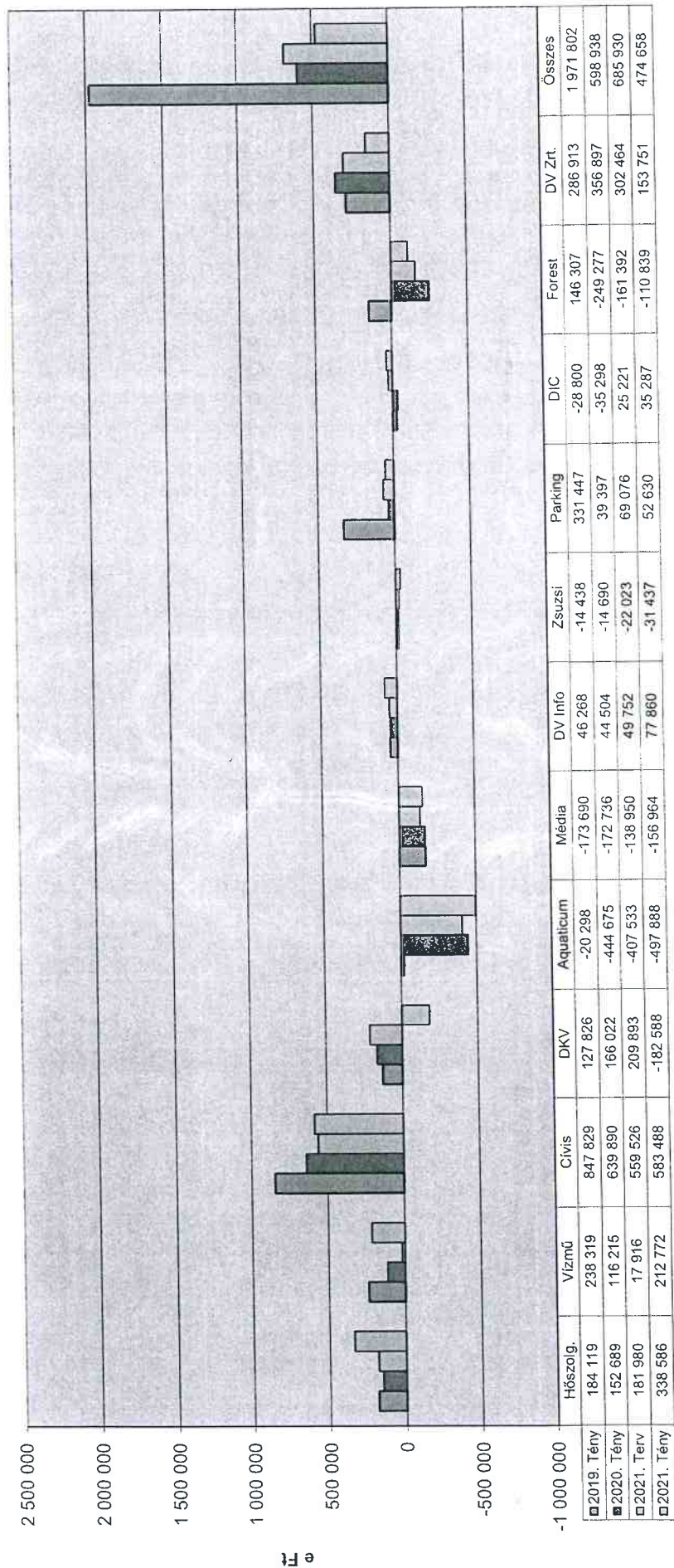
12 e Ft

## A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Értékcsojkenési leírás

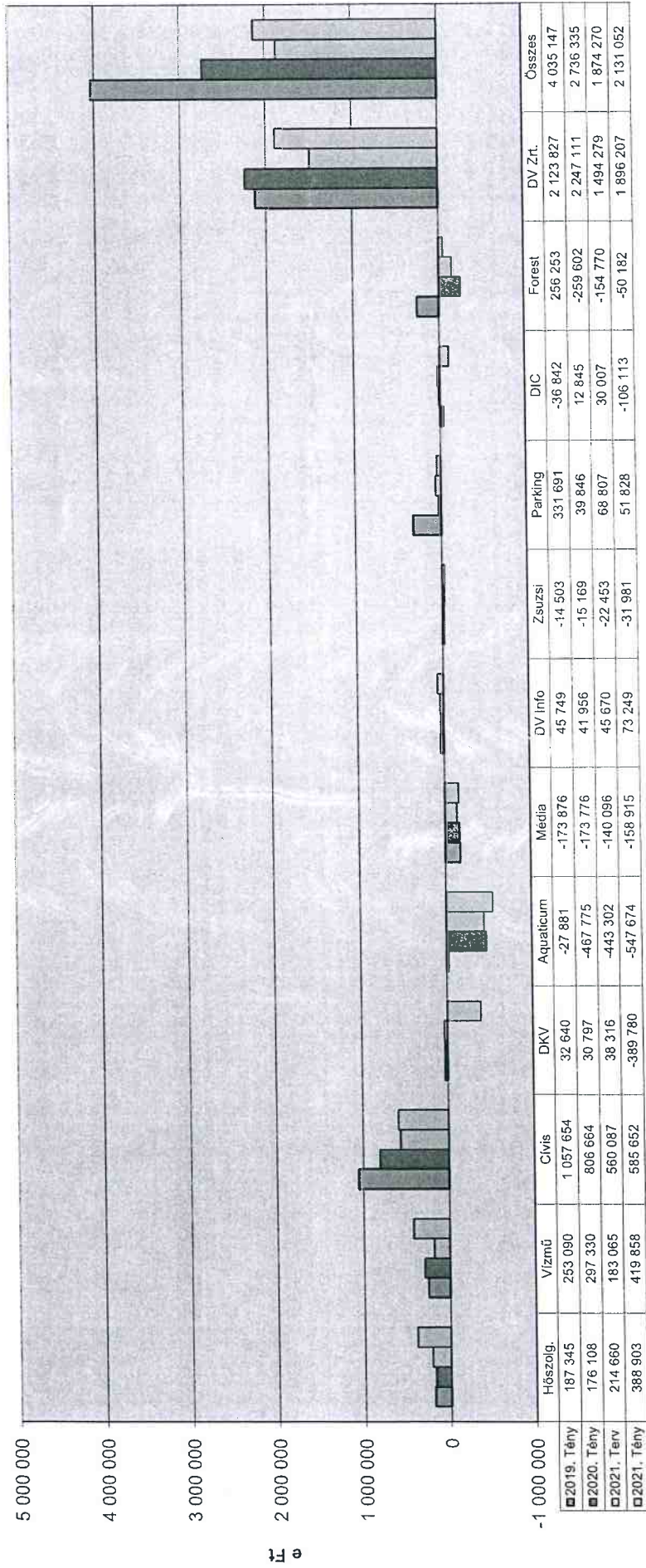




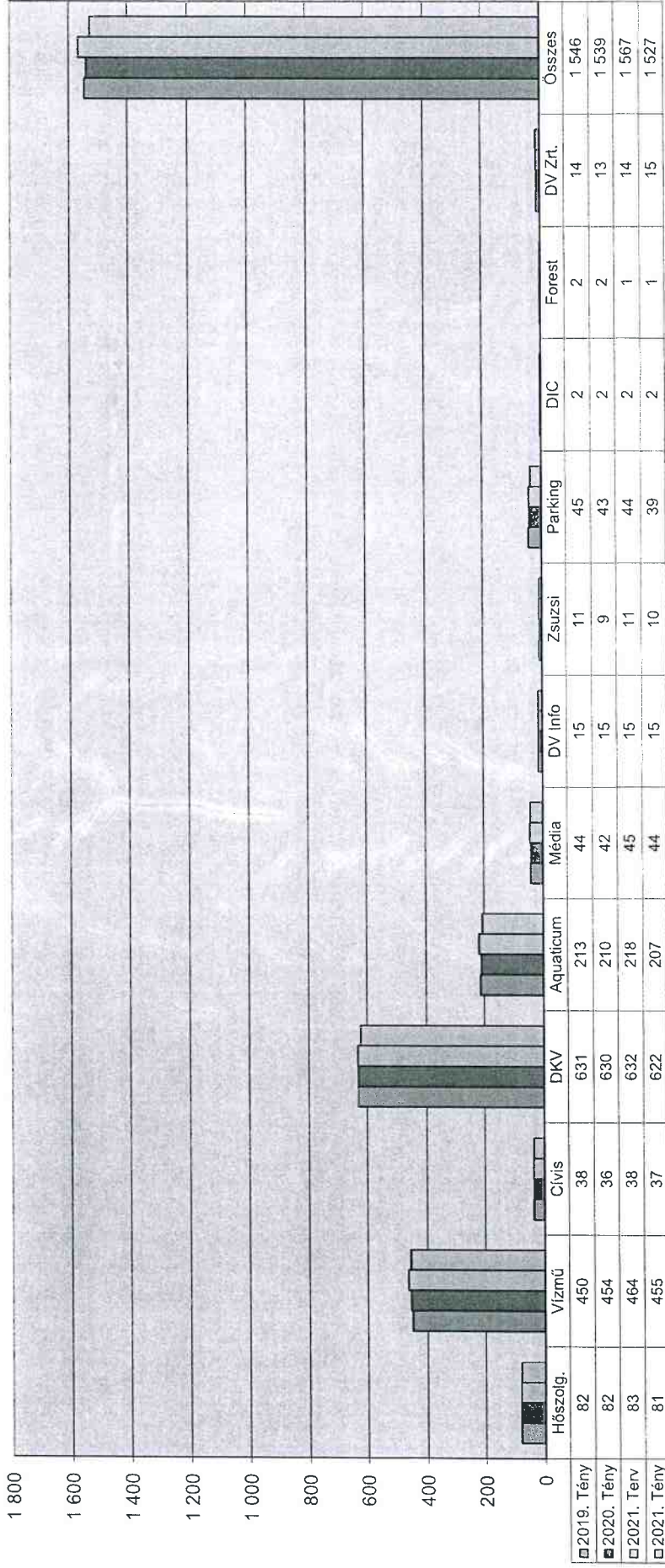
## A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Üzemi eredménye



**A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai  
Adózás előtti eredménye**



## A Debreceni Vagyongkezelő Zrt. és tagvállalatai Létszám





# Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

mely készült a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Felügyelőbizottsági üléséről  
2022. május 11-én

**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Felügyelőbizottsága a 7/2022. (05.11.) számú határozatával**

A Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Felügyelőbizottsága a Részvénytársaság működését, valamint az ügyvezetés munkáját az év során folyamatosan ellenőrizte. Betekintést nyert minden lényeges üzletpolitikai jelentésbe, minden lényeges előterjesztést megismert. Az ügyvezetés tevékenysége a jogszabályban, illetve a Részvénytársaság Alapító Okiratában foglaltaknak megfelelt. A 2021. évi Éves beszámoló a Részvénytársaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

A Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Felügyelőbizottsága a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság számviteli törvény szerinti, 2021. évi Éves beszámolóját 29.328.924 E Ft mérlegfőösszeggel és 1.894.628 E Ft adózott eredménnyel javasolja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének elfogadásra, az adózott eredményt a Zártkörűen Működő Részvénytársaság helyezze az eredménytartálékba.

A Felügyelőbizottság egyetért azzal, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság az eredménytartálékból 1.000.000 E Ft osztalékot fizessen Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 2022. évi költségvetéséről szóló, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 13/2022. (II.24.) Önkormányzati rendeletének megfelelően.

K. m. f.

Györi Gyula  
a Felügyelőbizottság elnöke

Zagyva Ildikó  
jegyzőkönyvvezető

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT


mely készült a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. rendes Igazgatósági ülésén,  
2022. április 22-én,  
a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Debrecen, Piac u. 77. 2/5. szám alatti hivatalos helyiségében

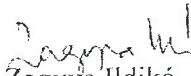
### A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának a 127/2022. (04.22.) számú határozata:

Az Igazgatóság a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság számviteli törvény szerinti, 2021. évi Éves beszámolóját 29.328.924 E Ft mérlegfőösszeggel és 1.894.628 E Ft adózott eredménnyel javasolja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének elfogadásra, az adózott eredménynek a társaság eredménytartalékába való helyezésével.

Az Igazgatóság javasolja, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság az eredménytartalékból 1.000.000 E Ft osztalékot fizessen Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 2022. évi költségvetéséről szóló, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 13/2022. (II.24.) Önkormányzati rendeletének megfelelően.

\*\*\*

  
dr. Mészáros József  
Jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Zagyva Ildikó  
Jegyzőkönyvvezető

Baloghné Tasi Judit Éva

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság tulajdonosának

#### Vélemény

Elvégeztük a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, cégjegyzékszám 09-10-000327 ("a Társaság") 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 29 328 924 E Ft, az adózott eredmény 1 894 628 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

**Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).**

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlése a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Debrecen, 2022. május 13.

Baloghné Tasi Judit Éva  
Igazgatóság elnöke  
East-Audit Zrt  
Debrecen, Széchenyi u. 15.  
MKVK: 001216

Tóth Kálmán Tibor  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
MKVK: 002742