

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

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

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése

Debreceni Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás címe

4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 5. sz. iroda

**2022.**

## **Éves beszámoló**

Kelt: Debrecen, 2023. április 14.

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

0	9	-	1	0	-	0	0	0	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 2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2022.12.31.
a	b	c	d	e
01.	<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b> (2.+10.+18.)	<b>24 141 329</b>	<b>0</b>	<b>24 488 480</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b> (3. ... 9.)	23 853	0	23 543
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	5 422		7 428
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyon értékű jogok	18 388		14 865
06.	4. Szellemi termékek	43		0
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			1 250
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b> (11. ... 17.)	2 324 123	0	2 296 966
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 227 932		2 197 156
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	28 852		34 582
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 251		3 888
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	61 088		61 340
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b> (19. ... 28.)	21 793 353	0	22 167 971
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	20 015 618		20 023 279
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 775 613		2 140 626
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			1 944
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.)	<b>4 961 183</b>	<b>0</b>	<b>6 356 700</b>
30.	<b>I. KÉSZLETEK</b> (31. ... 36.)	4 479 997	0	2 126 082
31.	1. Anyagok			
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	4. Késztermékek			
35.	5. Áruk	4 479 997		2 120 058
36.	6. Készletekre adott előlegek			6 024
37.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b> (38. ... 45.)	480 312	0	3 170 572
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	159 506		597 006
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	185 357		2 048 854
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			465 000
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	5. Váltókövetelések			
43.	6. Egyéb követelések	135 449		59 712
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.)	874	0	1 060 046
54.	1. Pénztár, csekkok	241		328
55.	2. Bankbetétek	633		1 059 718
56.	<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b> (57. ... 59.)	<b>226 412</b>	<b>0</b>	<b>70 819</b>
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	226 399		63 395
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	13		7 424
59.	3. Halasztott ráfordítások			
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (1.+29.+56.)	<b>29 328 924</b>	<b>0</b>	<b>30 915 999</b>

Debrecen, 2023. április 14.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.**  
**MERLEG Források (passzívák)**

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

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2022.12.31.
a	b	c	d	e
61.	<b>D. SAJÁT TŐKE</b> (62.+64. ... 68.+71.)	<b>24 052 701</b>	<b>0</b>	<b>25 714 054</b>
62.	I. JEGYZETT TŐKE	16 294 125		16 294 125
63.	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK			
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 858 526		5 652 555
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	5 422		7 428
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 894 628		3 759 946
72.	<b>E. CÉLTARTALÉKOK</b> (73. ... 75.)	<b>10 287</b>	<b>0</b>	<b>11 187</b>
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	10 287		11 187
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	3. Egyéb céltartalék			
76.	<b>F. KÖTELEZETTSÉGEK</b> (77.+82.+92.)	<b>4 851 824</b>	<b>0</b>	<b>3 826 730</b>
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.)	3 988 777	0	1 137 932
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	1 551 725		1 137 932
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	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	0		0
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.+95. ... 104.)	863 047	0	2 688 798
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	<i>Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	413 793		413 793
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	233 675		182 880
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	13 628		115 760
98.	5. Váltótartozások			
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	114 565		1 021 492
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással			44
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással			
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	87 386		954 829
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	<b>G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b> (106. ... 108.)	<b>414 112</b>	<b>0</b>	<b>1 364 028</b>
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	351 225		978 244
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	53 255		11 152
108.	3. Halasztott bevételek	9 632		374 632
109.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (61.+72.+76.+105.)	<b>29 328 924</b>	<b>0</b>	<b>30 915 999</b>

Debrecen, 2023. április 14.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

Statistikai számjel

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

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

Cégjegyzék száma

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

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2022.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 756 591		9 965 913
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE</b> (01.+02.)	1 756 591	0	9 965 913
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>	3 903		12 257
	Ebből : visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség	3 855		5 549
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	145 148		713 847
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	9 008		8 771
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	785 101		6 090 604
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	202 442		48 900
IV.	<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b> (05.+06.+07.+08.+09.)	1 145 554	0	6 867 671
10.	Béreköltség	181 780		255 077
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 499		17 260
12.	Bérráulékok	30 541		33 908
V.	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b> (10.+11.+12.)	226 820	0	306 245
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	58 212		64 383
VII.	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	176 157		269 464
	Ebből: értékvesztés	93 008		
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b> (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	<b>153 751</b>	<b>0</b>	<b>2 470 407</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 799 129		1 545 854
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 338 529		1 098 484
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	9 065		134 413
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	9 064		91 379
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	9 747		69 781
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI</b> (13.+14.+15.+16.+17.)	1 817 941	0	1 750 048
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	71 960		350 643
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	23 146		183 631
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 525		37 359
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI</b> (18.+19.+20.+21.+22.)	75 485	0	388 002
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b> (VIII.-IX.)	<b>1 742 456</b>	<b>0</b>	<b>1 362 046</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b> (±A±B)	<b>1 896 207</b>	<b>0</b>	<b>3 832 453</b>
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	1 579		72 507
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b> (±C-X.)	<b>1 894 628</b>	<b>0</b>	<b>3 759 946</b>

Debrecen, 2023. április 14.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



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

**2022. év**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

## Tartalomjegyzék

<b>1. Általános kiegészítések .....</b>	<b>3</b>
1.1. A vállalkozás bemutatása .....	3
1.1.1. Cégjogi adatok.....	3
1.1.2. Jogi környezet .....	5
1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet .....	8
1.1.4. Az Orosz-Ukrán háború miatt kialakult helyzet hatása a Társaságra / COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra (amennyiben még van) .....	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 .....	20
1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások .....	21
1.3.4. Értékvesztés elszámolása .....	23
1.3.5. Saját tőke .....	26
1.3.6. Céltartalék képzés .....	26
1.3.7. Kötelezettségek értékelése .....	27
1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások .....	27
1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek.....	29
1.3.10. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek .....	31
1.3.11. Szerződés elszámolási egység szerinti projektelszámolás .....	32
1.3.12. Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	33
1.3.13. A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések.....	34
1.3.14. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása .....	36
<b>2. Tájékoztató rész .....</b>	<b>37</b>
2.1. A társaság anyavállalata .....	37
2.2. A társaság kapcsolt vállalkozásai .....	37
2.3. Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások .....	37
2.4. Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai.....	38
2.5. A kapcsolt vállalkozások 2022. évi beszámolóinak adatai .....	38
2.6. Jelentős tulajdoni részesedésű társult vállalkozások 2022. évi beszámolóinak adatai .....	39
2.7. Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései .....	39
2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	39
2.9. Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások.....	39
<b>3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések .....</b>	<b>40</b>
3.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések .....	40
3.1.1. Eszközök .....	40
3.1.2. Források.....	45
3.1.3. Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése.....	49
3.2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	50
3.2.1. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye .....	50
3.2.2. Pénzügyi műveletek eredménye.....	52
3.2.3. A nettó módon elszámolt tételek bemutatása .....	52
3.2.4. Kivételes nagyságú vagy kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások.....	52
3.2.5. Támogatások .....	53
3.2.6. A társasági adó és az adózott eredmény levezetése .....	53
3.2.7. Ellenőrzés .....	54
3.2.8. Adózott eredmény felhasználására (osztalék jóváhagyására) vonatkozó javaslatok.....	54
<b>4 Cash-Flow kimutatás .....</b>	<b>54</b>
<b>5 Mutatók.....</b>	<b>55</b>

# 1. Általános kiegészítések

## 1.1. A vállalkozás bemutatása

### 1.1.1. Cégjogi adatok

<u>A társaság cégneve:</u>	Debreceni Vagyonkezelő 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**)
- 5814 '08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
- 5819 '08 Egyéb kiadói tevékenység
- 6399 '08 M.n.s. Egyéb információs szolgáltatás
- 6420 '08 Vagyonkezelés (holding)
- 6492 '08 Egyéb hitelnyújtás
- 6499 '08 M.n.s. Egyéb pénzügyi közvetítés
- 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
- 7111 '08 Építészmérnöki tevékenység
- 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység
- 7312 '08 Médiareklám
- 7711 '08 Személygépjármű kölcsönzése
- 7712 '08 Gépjárműkölcsönzés
- 7733 '08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
- 7739 '08 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
- 8211 '08 Összetett adminisztratív szolgáltatás
- 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

Az Igazgatóság összetétele:

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

A Felügyelő Bizottság összetétele

: 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.

Könyvvizsgáló:

EAST-AUDIT Könyvvizsgáló és Tanácsadó  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely:

4025 Debrecen, Széchenyi u. 15.

Cégjegyzékszám:

09-10-000331

Könyvvizsgáló személye:

Tóth Kálmán  
Könyvvizsgálói nyilvántartási száma: 002742

Könyvviteli feladatok irányításáért felelős:

Lőrincz Levente  
Könyvvizsgálói nyilvántartási száma: 005413



## 1.1.2. Jogi környezet

### A társaság alakulása

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

A DMJV Közgyűlésének 175/2000. (VII.06.) Kh. határozata és a Zrt. Közgyűlésének 4/2000. (VII.07.) Kh. sz. határozata nyomán a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosává vált a tíz, korábban kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságnak. A tagvállalatok száma tovább bővült az előbbieken bemutatott apportálást követően: 2000. december 21-én a Zrt. megvásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeinek 100%-át.

2001. december 07-én pedig az 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 Cívis Ház Zrt.-be.

2004. évben új társaságok kerültek a vállalatcsoportba: 2004. november 16-án a Debreceni Vagyonkezelő Rt. és a Cívis Ház Rt. megalapította a Cívis 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 Cívisvíz 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 Cívis Ház Ingatlan Kft. és az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. beolvadt a Cívis 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 Cívisvíz Befektető, Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.-ben meglévő üzletrészét 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% . 2009.05.03-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. visszavásárolta az AIRPORT-DEBRECEN Kft. üzletrészeit 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 Cívis 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 üzletrészét a DKV Debreceni Közlekedési 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 üzletrészeit 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. üzletrészeit 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. üzletrészeit 11%-át 13 vidéki önkormányzat közös tulajdonlásába, majd 2014. december 04-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Kft. további többségi üzletrészét is értékesítette DMJV Önkormányzata részére.. A DKV Debreceni Közlekedési 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 Debreceni Közlekedési 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 pályáztatás 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. 100%-os tulajdonlásával, 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft., a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az AIRPORT DEBRECENI HOLDING Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság 274.400 E Ft értékű tőkeemelését hajtott végre (68.600 E Ft+ 205.800 E Ft) az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben, 2016. 06. 28-án, a tulajdoni arányok érdemi változtatása nélkül.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2016. július 13-án (1 db), július 14-én (2 db) és július 19-én (5 db) értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. összesen 8 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 8 kistéleplési önkormányzat részére, akik a már kialakult gyakorlatnak megfelelően, a részvények tulajdonjoga fejében a víziközmű szolgáltatásuk ellátását pályáztatás nélkül a Debreceni Vízmű Zrt-re bízhatták.

A Cívis Termál Kutató Kft. „v.a.” 2016. október 12-én végelszámolás útján jogutód nélkül megszűnt, és törlésre került a cégjegyzékből.

A Hálózatos Televíziók Zrt. „f.a.” 2016.05.25-én felszámolási eljárás útján jogutód nélkül megszűnt, és törlésre került a cégjegyzékből.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Főnix Irodaház Kft., többségi (60%) részesedésével, valamint a HUNÉP Universal Zrt. (40%) 2017. június 22-én megalapította a Forest Offices Debrecen Kft.-ét, 500.000 E Ft-os jegyzett tőkével. Az alapítást követően, 2017. augusztus 09-étől kezdődően a HUNÉP Zrt. a Kft.-ben meglévő részesedését átadta 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 pályáztatás 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 Cívisvíz Kft.-nél és a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-nél 2021. évben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának döntései alapján végelszámolási eljárás indult meg, amely a Cívisvíz Kft.-esetében 2022.08.29-én befejeződött. 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 2022. 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,.

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 megfelelően, 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.

## **Vagyonkezelési szerződés**

A Debreceni Vízmű Zrt. vagyonából kikerült, a város tulajdonába térítésmentesen átadott víziközművek üzemeltetésére Vagyonkezelő 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 vagyonkezelési 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 vagyonkezelési szerződések megkötésre kerültek, melyeket a MEKH engedélyezett:

- közműves ivóvízellátás vonatkozásában 20 településsel bérleti-üzemeltetési szerződés jött létre, 2 település (Monostorpályi és Szentpéterszeg) esetében pedig vagyonkezelési 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 bérházakat 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 bérletidíj-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. Az Orosz Ukrán háború miatt kialakult helyzet hatása a Társaságra / COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra (amennyiben még van)**

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

Az orosz-ukrán konfliktus nyomán kialakult világgazdasági válság különösen az energia árak jelentős emelkedésében, a megugró inflációban, és a jelentősen emelkedő kamatokban volt tetten érhető, amelyek hatást gyakoroltak a Társaság gazdálkodására is.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága 316/2022 (09.23.) sz. határozata nyomán a Társaság megvizsgálta a költségcsökkentési lehetőségeit, és a következő intézkedéseket léptette életbe

- bérelt iroda terület csökkentése
- pénteki home office munkavégzés bevezetése a fűtési költségek csökkentése miatt

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 2022. évben nem érintette.

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 információs rendszer és igények figyelembe vételével, 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 beszámolói 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 járulékaikra, mint várható kötelezettségre céltartalékot kell képezni.

Az első számú vezetőkön kívüli vezető állású és vezető beosztású munkavállalók teljesítménybérét 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, felárral növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történő beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat (a beszerzéskor fizetett fogyasztási adót, jövedéki adót), a vámterheket foglalja magában.

A bekerülési (beszerzési) érték részét képezi:

- az eszköz beszerzéséhez, előállításához közvetlenül kapcsolódóan igénybe vett hitel, kölcsön:
  - felvétele előtt fizetett – a hitel, a kölcsön feltételként előírt – bankgarancia díja,
  - szerződésben meghatározott, a hitel igénybevétele miatt fizetett kezelési díj, folyósítási jutalék, a hitel igénybevételeig felszámított rendelkezésre tartási jutalék,
  - szerződés közjegyzői hitelesítésének díja,
  - felvétele után az eszköz üzembe helyezéséig, raktárba történő beszállításig terjedő 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 alszámlát kell elkülöníteni.

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

Egy értékesített földterület minősítését, hogy az építési telkeknek minősül-e, minden esetben az eladó teszi meg a földterület eladáskori állapota (építésügyi szabályoknak megfelelő kialakítás, közúti megközelíthetőség, mérete) figyelembe vételével – 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 figyelembe vételével várhatóan használni fogja.

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

az 500 E Ft-ot nem haladja meg

vagy

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

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

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

Az immateriális javak értékelése, használati idejük:

- 100.000 Ft egyedi beszerzési érték alatt: használatbavételkor egy összegben
- Vagyon értékű jogok: 6 év alatti leírás, szükség szerint terven felüli leírásuk lehetséges
- Üzleti vagy cégérték: 5 év alatti leírás

- Szellemi termékek: 3 év alatti leírás, szükség szerint terven felüli leírásuk is lehetséges
- Kísérleti fejlesztés aktivált értéke: 2 év alatti leírás, szükség szerint terven felüli leírásuk is lehetséges
- Az Sztv. 25. § (3) bekezdése szerinti alapítás-átszervezés aktivált értéke: 5 év  
(Az alapítás-átszervezés ráfordításait a tagvállalat egyedi döntése szerint aktiválhatja).

A tárgyi eszközök értékelése, használati idejük:

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

#### **Éves leírási kulcsok a várható használati időnek megfelelően:**

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

- **Épületek:**
  - Hosszú élettartamú szerkezetből: 2%
  - Közepes élettartamú szerkezetből: 3%
  - Rövid élettartamú szerkezetből: 6%
  - Szálláshely szolgáltatás, vendéglátási célra hasznosított hosszú, vagy közepes élettartamú szerkezetből: 3%
  - Minden bérbe adott épület a szerkezet élettartamának megfelelő általános kulccsal.

(Az épületgépezet 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.-ból 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 szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél, immateriális javaknál az elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor figyelembe vett körülményekben lényeges változás következett be, vagy a társaság rendelkezésére álló információk alapján a jövőben bizonyosan be fog következni, akkor a terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatható.

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

Ilyen változás 2022. 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 vagyonszerű 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 (ide értve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke.  
Tartósan magasabb az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ide értve 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-átstrukturálás 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 (visszaírás).

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

### 1.3.2. Forgóeszközök értékelése

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

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

Az előző bekezdés szerinti minősítési eljárást nem kell alkalmazni a 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 különbség várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független - becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása szempontjából egyaránt kell vizsgálni a le nem járt, a mérlegkészítés időpontjáig lejárt, valamint a mérleg fordulónapjáig lejárt fizetési esedékességű, ki nem egyenlített követeléseket.

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

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

### 1.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

**Aktív időbeli elhatárolásként** kell a mérlegben kimutatni az üzleti év mérlegének fordulónapja előtt felmerült, elszámolt olyan összegeket, amelyek költségként, ráfordításként (ide értve a halasztott ráfordításokat is) csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el, valamint az olyan járó árbevétel, kamat- és egyéb bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el, továbbá ha a kötelezettség visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél a fizetendő kamatként elszámolt különbségből 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 különbséget 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 – különbségből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. Az így elhatárolt összeget ezen értékpapír értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetése esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapír könyvszerinti értéke a beszerzési érték alá csökken.

Amennyiben a forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, tulajdoni részesedést jelentő befektetés beszerzéséhez kapcsolódóan fizetett (elszámolt), a beszerzési értékben a figyelembe nem vett bizományi díj, vásárolt vételi opció díja jelentős összegű és az az értékpapír beváltásakor, az értékpapír, a befektetés értékesítésekor várhatóan megtérül, annak

összegét időbelileg el lehet határolni. A Társaság – tekintettel a gazdasági esemény ritkaságára – az időbeli elhatárolásnak ezt a lehetőségét nem használja.

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

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

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

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként elszámolható a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzügyi eszközre 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 - árfolyamveszteség teljes összege a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak a csökkentésével (nem realizált árfolyamveszteség). Ezen lehetőség alkalmazásával nem él a társaság.

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

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

### 1.3.4. Értékvesztés elszámolása

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

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

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

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

A külföldi pénzürtékre szóló, tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél, az értékvesztés összegét, valamint az értékvesztés visszaírását devizában (bejegyző cégbíróság végzésében szereplő jegyzett tőke devizanemében) kell megállapítani, majd a nyilvántartási devizaárfolyamon kell azt forintra átszámítva könyvelni. A devizás részesedések mérlegfordulónapi értékelését az értékvesztés elszámolását követően kell végrehajtani.

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

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

A piaci érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

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

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

**c.) A rövid lejáratú** (maximum éves) **hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok** kamattal csökkentett vételáron 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 kisértékű - készleteknél (ahol a nyilvántartásokon való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét), a készletcsoportok könyvszerinti értékének arányában történik. A társaság az egy évnél régebben beszerzett készletek közül azokat tekinti fajlagosan kisértékűnek, amelyeknek a tárgyévi értékvesztés elszámolása előtti könyvszerinti készletértéke 100.000 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 különbözet várható. Az értékvesztés értékének megállapításához a vevők, az adósok egyedi minősítése, a fizetés bizonytalanságának – fizetési határidőtől független - becslése szükséges. Az értékvesztés megállapítása szempontjából egyaránt kell vizsgálni a le nem járt, a mérlegkészítésig lejárt és már a mérleg fordulónapjáig lejárt fizetési esedékességű ki nem egyenlített követeléseket.

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

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 visszaírással csökkenteni kell. A visszaírással a követelés könyvszerinti értéke nem haladhatja meg a nyilvántartásba vételi értéket.

### 1.3.5. Saját tőke

A mérlegben saját és idegen források könyvszerinti értéken szerepelnek.

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

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

### 1.3.6. Céltartalék képzés

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

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

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

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

A kormányrendelettel szabályozott gazdálkodói körben a kormányrendelet – a sajátosságok figyelembe vételével – az általános szabályoktól eltérően is szabályozhatja a céltartalék képzését

és annak felhasználását, illetve további céltartalék, egyéb tartalék képzését írhatja elő. A társaság – amennyiben keletkezik ilyen rendelettel meghatározott céltartalék képzési kötelezettsége – egyedi eljárás keretében dönt az e címen történő céltartalék képzésről.

### 1.3.7. Kötelezettségek értékelése

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

### 1.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

E mérleghasonlításban kell elkülönítetten kimutatni:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettségként ki nem mutatott prémiumot, teljesítménybért, jutalmat, azok járulékát,
- a költségek (a ráfordítások) ellentételezésére – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, vagy elszámolt, egyéb bevételként könyvelt támogatás összegéből az üzleti évben költséggel, ráfordítással nem ellentételezett összeget (az elhatárolást a költségek, ráfordítások tényleges felmerülésekor, illetve a támogatási szerződésben, megállapodásban foglaltak teljesülésekor kell megszüntetni),
- a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításaival szemben a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt, névérték felett vásárolt – hitelviszonyt megtestesítő – kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és névértéke közötti – veszteségjellegű – különbözetből a beszerzéstől az üzleti év mérleg-fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeget. (az így elhatárolt összeget ezen értékpapírok értékesítésekor, beváltásakor, továbbá a könyvekből – egyéb jogcímen – történő kivezetésük esetén, valamint akkor kell megszüntetni, ha olyan összegű értékvesztést kell elszámolni, amelynek hatására ezen értékpapírok könyvszerinti értéke a névérték összege alá csökken),
- a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen elszámolt nettó árbevételnek azt a részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egysége - általános forgalmi adót nem tartalmazó - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összegét
- A passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként kell kimutatni az egyéb bevételként, vagy a pénzügyi műveletek bevételeként elszámolt:
  - fejlesztési célra – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, pénzügyileg rendezett támogatás véglegesen átvett pénzeszköz összegét,
  - elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettség összegét, amennyiben az a kötelezettség terhére beszerzett eszközökhöz kapcsolódik (legfeljebb a kapcsolódó eszközök nyilvántartás szerinti értékében),

- térítés nélkül (visszaadási kötelezettség nélkül) átvett eszközök, továbbá az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközök piaci - illetve jogszabály eltérő rendelkezése esetén a jogszabály szerinti - értékét,
- a vállalkozó valamely befektetett eszköze tartós használati, üzemeltetési, kezelési jogának átengedéseért kapott bevételt. A halasztott bevételt az alapul szolgáló szerződésben, megállapodásban meghatározott időtartam alatt, határozatlan idejű szerződés esetén öt év vagy ennél hosszabb idő alatt lehet megszüntetni. Amennyiben a vállalkozó öt évnél hosszabb idő alatt szünteti meg a halasztott bevételt, azt a kiegészítő mellékletben indokolni kell.
- A támogatásonként, a véglegesen átvett pénzeszközönként, a térítés nélkül átvett eszközönként kimutatott halasztott bevételt a fejlesztés során megvalósított eszköz, az elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettséghez kapcsolódó eszköz, illetve a térítés nélkül átvett eszköz (ideértve az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközöket is) bekerülési értékének, illetve bekerülési értéke arányos részének költségkénti, illetve ráfordításkénti elszámolásakor kell megszüntetni. Meg kell szüntetni a fejlesztési támogatás miatt kimutatott halasztott bevételt a visszafizetendő támogatás ráfordításkénti elszámolásakor is.

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

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

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

A tárgyévben megkapott (pénzügyileg rendezett) tárgyi eszközökhöz, immateriális javakhoz köthető fejlesztési támogatásokat nem lehetséges visszamenőlegesen elszámolni a tárgyévet megelőző évben (években) aktivált támogatott tárgyi eszközök esetében, ezért az elszámolás során az alábbiak figyelembe vételével 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 besorozva az adott évben elszámolt értékcsökkenési leírás összegét megkapjuk a tárgyévben feloldandó elhatárolás összegét, azaz a könyvelendő egyéb bevétel összegét,
- az utólagosan, viszont több évet érintő részletekben megkapott támogatások esetében a főkönyvi elszámolás megegyezik az előbbi kettő francia bekezdésben foglaltakkal, azzal a kiegészítéssel, hogy a második francia bekezdés szerinti arányszámot minden egyes támogatásrészlet folyósítással érintett évben újra kell számolni.



### 1.3.9. Cash-pool követelések és kötelezettségek

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

- a napi (éven belüli) likviditás,
- a korábbi beruházási hitelek visszafizetése,
- a Cash-pool tagok későbbiekben megvalósuló beruházásainak 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 pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek**

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

#### **A mérleg-fordulónapi értékelés**

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

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

- amennyiben az összevontan veszteség, egyenlegében a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között kell árfolyamveszteséggént elszámolni,

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

### **A beszerzési költség részét képező árfolyamkülönbözet**

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

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

### **1.3.11. 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 kötelezést 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 évet, éveket érintő gazdasági események könyvviteli elszámolásban rögzítendő jellemzőinek utólagos módosítása is.

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

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

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

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

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

Amennyiben az évközi előzetes minősítés szerint nem jelentős hiba az év végi összesítés miatt még is jelentőssé válik, akkor az évközi könyvelését sztorizálni 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 százalékáig számolandó el az adózás előtti eredmény csökkentéseként.

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

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

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

#### **Csoportos társasági adóalanyisággal kapcsolatos előírások**

##### **a.) Csoportos társasági adóalany létrejötte**

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

**b.) Csoporttagok**

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

**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 figyelembevétel nélkül számított egyedi adóalapjai összegének 50%-át.

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

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

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

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

### **1.3.14. Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása**

A leányvállalatok átalakulásai során a tulajdonos anyavállalat:

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

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



## 2. Tájékoztató rész

### 2.1. A társaság anyavállalata

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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek a következő, konszolidációba be nem vont leányvállalatai vannak:

Cégnév	Székhely
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	Románia Székelyudvarhely, Haáz Rezső u.4.
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2
DEVIZÉP Kft.	4032 Debrecen, Benczúr Gy. u. 1.
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
Tócovölgy Kft	4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5.

### 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 vállalkozásai

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

## 2.5. A kapcsolt vállalkozások 2022. évi beszámolóinak adatai

Név	Saját tőke 2022.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen	
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	1 303 000	7 123 629	-136 556	550 108	0	1 373 820	<b>10 214 001</b>	100,00%
Debreceni Vízmű Zrt.	2 891 000	0	-1 261 290	4 708 877	0	-342 014	<b>5 996 573</b>	99,98%
Cívis Ház Zrt.	2 553 203	1 880 647	-40 687	294 995	0	854 317	<b>5 542 475</b>	100,00%
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	500 000	0	-308 608	276 632	0	33 478	<b>501 502</b>	100,00%
Aquaticum Debrecen Kft.	598 825	4 445	-3 710 356	3 705 920	0	-158 638	<b>440 196</b>	100,00%
Médiacentrum Debrecen Kft.	106 900	0	-1 747 516	1 747 520	0	-209 291	<b>-102 387</b>	100,00%
DV Info Kft.	13 100	0	5 424	58 600	0	60 560	<b>137 684</b>	100,00%
DV Parking Kft.	3 000	97 857	1	0	0	282 188	<b>383 046</b>	100,00%
Debreceni Ipari Centrum Kft.	10 000	927 481	-111 061	3 759	0	121 851	<b>952 030</b>	100,00%
Forest Offices Debrecen Kft.	5 000	2 583	0	0	0	5 447	<b>13 030</b>	60,00%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	8 100	0	-170 753	170 760	0	-44 550	<b>-36 443</b>	100,00%
Cívis Takarító Kft.	10 500	0	1 095	0	0	4 370	<b>15 965</b>	100,00%
Tócóvölgy Kft.	100 000	0	0	0	0	-1 141	<b>98 859</b>	100,00%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	980 401	0	-112 708	26 982	2 709	-29 551	<b>867 833</b>	100,00%
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	3 000	0	8 089	0	0	-2 699	<b>8 390</b>	90,00%
DEVIZÉP Kft.	25 000	0	20 570	0	0	15 419	<b>60 989</b>	90,00%

Név	2022. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	10 318 582	14 011 889	26 731 010	15 366 957	11 215 293	31 603 198	1 373 820	83
Debreceni Vízmű Zrt.	27 821 157	5 538 901	33 987 956	26 275 574	9 085 789	10 428 641	-342 014	544
Cívis Ház Zrt.	10 858 736	1 195 654	12 064 638	995 472	2 581 466	2 987 661	854 317	38
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	15 671 772	11 869 097	35 129 681	22 526 428	3 935 545	12 553 447	33 478	619
Aquaticum Debrecen Kft.	6 421 224	375 005	6 806 666	4 392 601	4 695 843	4 876 161	-158 638	214
Médiacentrum Debrecen Kft.	60 679	121 146	212 122	298 850	572 094	601 122	-209 291	44
DV Info Kft.	696 966	302 677	1 004 636	818 455	722 436	733 970	60 560	16
DV Parking Kft.	451 613	212 877	670 982	274 321	1 028 584	1 069 262	282 188	43
Debreceni Ipari Centrum Kft.	425 744	525 543	971 107	16 875	121 148	195 328	121 851	3
Forest Offices Debrecen Kft.	0	13 544	13 544	194	0	9 062	5 447	0
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	762 079	3 234	765 324	74 033	15 121	170 576	-44 550	11
Cívis Takarító Kft.	3 573	15 223	18 879	2 904	33 012	34 352	4 370	4
Tócóvölgy Kft.	0	535 083	535 083	435 624	0	0	-1 141	0
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	199 631	2 015 597	2 854 166	1 968 148	324 180	411 440	-29 551	26
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	11 355	19 360	30 715	20 164	383	383	-2 699	0
DEVIZÉP Kft.	3 187	130 706	134 290	69 391	368 988	369 299	15 419	10

## 2.6. Jelentős tulajdoni részesedésű társult vállalkozások 2022. évi beszámoló adatai

Név	Saját tőke 2022.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen	
Debreceni Társasházkezelő Kft.*	3 010	0	1 922	0	0	2 931	<b>7 863</b>	49,83%
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.*	152 020	779 000	-2 689 821	1 534 248	0	-856 211	<b>-1 080 764</b>	25,02%
Pharmapolis Klaszter Kft.*	10 000	0	16 778	1 263	0	-3 529	<b>24 512</b>	22,50%
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	340 000	39 048	334 681	1 365 061	0	913 178	<b>2 991 968</b>	49,00%

Név	2022. évi adatok /E Ft/								
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám	
Debreceni Társasházkezelő Kft.*	126	13 957	14 083	5 288	63 474	63 546	2 931	9	
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.*	2 035 814	1 182 653	3 235 381	3 782 532	755 431	1 884 671	-856 211	121	
Pharmapolis Klaszter Kft.*	915	10 823	34 580	10 068	1 812	31 608	-3 529	0	
A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.*	4 730 238	2 211 568	7 080 260	1 578 454	6 378 151	6 640 457	913 178	185	

\*: 2021. évi adatok

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

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2021-2022. évi bérköltéseket 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 2021. évi bérköltése 181.780 E Ft, a 2022. évi 255.077 E Ft volt. A bérköltés 2022-ében 40%-os növekedést mutat a 2021. évhez képest.

## 2.8. Vezető tisztségviselők javadalmazása

Az 2. számú táblázatban mutatjuk be a vezető tisztségviselők 2021-2022. 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 2021-2022. évi díjakat a 2a. számú táblázatban mutatjuk be.

### 3. Mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

#### 3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

##### /A társaság vagyoni helyzete/

##### 3.1.1 Eszközök

Értékhelyesbítést a társaság eszközeire számviteli politikája alapján nem számol el.

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

A társaság immateriális javainak és tárgyi eszközeinek 2022. évi értékbeli változásait mutatják a 3-4. táblázatok.

Az eszközök állománycsoporton belül 79,5 % a befektetett eszközök aránya.

Az immateriális javak nettó állománya 23.543 E Ft, amely a TM1 IBM Planning Analytics controlling adatbáziskezelő szoftver nettó értékéből, az új vállalatirányítási rendszer bevezetése kapcsán kimutatott alapítás-átszervezés aktivált értékéből, valamint immateriális javakra adott előlegből (hrfelho.hu bevezetés) tevődött össze.

Az 2.296.966 E Ft nettó értékű tárgyi eszköz állomány 27.157 E Ft-tal kevesebb a 2021. évi 2.324.123 E Ft értékű tárgyi eszközöknél.

A tárgyi eszközök 2022. december 31-ei nettó értéke az alábbi főbb tételekből tevődik össze:

<b>Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok</b>	<b>2.197.156 E Ft</b>
- Hotel Lycium épület és földterület:	709.410 E Ft
- Kölcsey Központ alatt 120 db parkoló és földterület:	221.313 E Ft
- Derék utcai építési telek:	700.700 E Ft
- Vezetékek:	254.576 E Ft
- 0499/11 hrsz magánút a Déli Iparterületen:	165.028 E Ft
- 0499/11 hrsz magánút telek a Déli Iparterületen:	50.789 E Ft
- Telkesítés, ültetvény a Déli Iparterületen:	10.775 E Ft
- Egyéb építmények (Hotel Lycium hálózatok, stb.):	84.565 E Ft
<b>Műszaki berendezések, felszerelések, járművek</b>	<b>34.582 E Ft</b>
- Termelésben közvetlenül résztvevő járművek:	34.582 E Ft
<b>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek</b>	<b>3.888 E Ft</b>
- Üzemi (üzleti) gépek, berendezések felszerelések:	2.003 E Ft
- Egyéb berendezések és felszerelések:	1.718 E Ft
- Önálló képzőművészeti alkotások:	167 E Ft
<b>Beruházások, felújítások</b>	<b>61.340 E Ft</b>
- Szikigyakor befejezetlen optika beruházás:	9.632 E Ft
- FÓRUM és színház optika:	1.734 E Ft
- Széchenyi utcai és Nyugati kiskörút optika összesen:	1.945 E Ft

- Egyéb optikai bekötések:	2.959 E Ft
- Napelemes rendszerterv (Déli Iparterület):	2.584 E Ft
- E.ON csatlakozási díj (Derék utcai ingatlan):	6.883 E Ft
- Hotel Lycium felújítás:	35.603 E Ft

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

A társaság környezetvédelmi eszközökkel nem rendelkezik.

A társaság 2022. évben immateriális javaira, tárgyi eszközeire terven felüli értékcsökkenést nem számolt el és nem írt vissza.

**b.) Befektetett pénzügyi eszközök**

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

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	20 015 618	20 023 279	7 661	0,04%
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 775 613	2 140 626	365 013	20,56%
Egyéb tartós részesedés	2 122	2 122	0	0,00%
Egyéb tartósan adott kölcsön		1 944	1 944	-
<b>Összesen</b>	<b>21 793 353</b>	<b>22 167 971</b>	<b>374 618</b>	<b>1,72%</b>

A Befektetett pénzügyi eszközök értékének előző évhez viszonyított, 374.618 E Ft összegű növekedése részleteit az alábbiakban mutatjuk be.

A Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értéke 2021. évhez képest 7.661 E Ft összegű növekedésének oka: A 2022. évi devizás tételek év végi értékelése okán az Aqua Nova Hargita Kft. részesedésének átértékelése miatt 7.661 E Ft árfolyam nyereség került elszámolásra, így a Kft.-ben meglévő részesedés értéke az előző évhez képest az árfolyamnyereséggel megnövelt értékben, 98.040 E Ft összegben kerül kimutatásra a tárgyévi beszámolóban.

A tartós jelentős tulajdoni részesedés értékének 365.013 E Ft összegű növekménye az Airport Debrecen Kft-ben megvalósított ázsios tőkeemelésből adódik.

A tartósan adott kölcsön 1.944 E Ft összege munkavállalói lakásvásárlási kölcsönök nyújtásából tevődik össze.

**c.) Készletek**

A társaság 2.126.082 E Ft készlettel rendelkezik 2022. december 31-én, amely a következő tételekből tevődik össze:

**Áruk:**

- Továbbértékesítési céllal vásárolt Déli Iparterület ingatlanjainak értéke:	1.707.989 E Ft
- Dósa Nádor téri telek és épület:	386.217 E Ft
- Sámsoni út kamerahálózat és optikai alépítmény	11.604 E Ft
- Közvetített szolgáltatások értéke:	13.768 E Ft
- <u>Egyéb árukészlet:</u>	<u>480 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>2.120.058 E Ft</b>

2022. december 31-én a társaság 6.024 E Ft készletekre adott előleget tart nyilván

**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 követeléseit az 5a. számú táblában láthatóak.

Az Egyéb követelések összege 59.712 E Ft, amely következő tételekből tevődik össze:

- Munkavállalóknak folyósított előlegek:	2.140 E Ft
- Előírt tartozás (lakáskölcsön):	1.333 E Ft
- Folyamatos teljesítésű számlák ÁFA tartalma:	7.763 E Ft
- Kapott előleg, foglaló ÁFA tartalma:	38.880 E Ft
- Nemzeti Mobilfizetési számla egyenlege	58 E Ft
- Időszakos elszámolású követelések	8.035 E Ft
- <u>Egyéb:</u>	<u>1.503 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>59.712 E Ft</b>

**e.) Értékpapírok**

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

**f.) Pénzeszközök 2022. december 31-én:**

- Házipénztárban lévő készpénz	328 E Ft
- OTP bankkártya számla egyenleg:	500 E Ft
- OTP EUR pénzforgalmi számla:	233 E Ft
- OTP EUR óvadéki elkülönített számla:	13 E Ft
- OTP Lakásépítési számla	334 E Ft
- <u>OTP forint óvadéki elkülönített számla:</u>	<u>1.058.638 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>1.060.046 E Ft</b>

A pénzeszközök 1.060.046 E Ft összege 1.059.172 E Ft-tal több a 2021. évi összegnél. A pénzeszköz-változást a Cash-flow kimutatás (13. sz. melléklet) mutatja be.

**g.) Aktív időbeli elhatárolások**

**Bevételek aktív időbeli elhatárolása:**

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Felelősségbiztosítás továbbszámlázása	4 502	2 231	-2 271	-50,44%
Reklám	3 952	0	-3 952	-100,00%
Déli Iparterület területértékesítéseivel kapcsolódó szolgáltatási díjak	215 532	0	-215 532	-100,00%
Déli Iparterület bérleti díj	2 414	0	-2 414	-100,00%
Kölcsön kamat	0	60 859	60 859	-
Credit online továbbszámlázás	0	305	305	-
<b>Összesen</b>	<b>226 400</b>	<b>63 395</b>	<b>-163 005</b>	<b>-72,00%</b>

**Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Licencek	13	0	-13	-100,00%
Szkg bérleti díjak	0	7 424	7 424	-
<b>Összesen</b>	<b>13</b>	<b>7 424</b>	<b>7 411</b>	<b>57007,69%</b>

Halasztott ráfordítása nincs a társaságnak.

**h.) Értékvesztések**

A társaság nem számolt el értékvesztést.

**i.) Veszélyes hulladékok**

A társaságnak nincsenek veszélyes hulladékai.

**j.) Tárgyévi selejtezések bemutatása**

A tárgyévben selejtezés nem történt

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

- 1.) 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. A kölcsönszerződés módosítása: 1. számú módosítás 2022. június 17.

A Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Cívis Ház Zrt 58 db és a DKV Zrt. 1 db ingatlanán. A Bankot korábban 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog illette meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369). Az ingatlan vonatkozásában a jelzálogjog 2022-ben feloldásra került.

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 kölcsönszerződés módosításai:

- 1. számú módosítás 2016. augusztus 10.
- 2. számú módosítás 2016. december 23.
- 3. számú módosítás 2017. december 19.
- 4. számú módosítás 2018. szeptember 27.
- 5. számú módosítás 2018. november 05.

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.
- 7. számú módosítás 2021. május 06.

A Bankot 3 Mrd Ft és járulékai, azaz a tartozás valamennyi elemének összege erejéig jelzálog, e jelzálog jog 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: 0495/271, 0503/8, 0507/81, 0507/157, 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 jelzálog jog illeti meg a Bank és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint a zálog jog tárgyát képező követelés jogosultja között létrejött zálog szerződésben 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 korábban 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálog jog illetve meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369) mindkét hitel vonatkozásában. Az ingatlan vonatkozásában a jelzálog jog 2022-ben feloldásra került.

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
- <u>Készfizető kezességvállalás</u>	<u>8.000.000 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>24.700 000 E Ft</b>

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

A társaság nem rendelkezik hátrasorolt eszközökkel.



### 3.1.2 Források

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

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Jegyzett tőke	16 294 125	16 294 125	0	0,00%
Tőketartalék			0	-
Eredménytartalék	5 858 526	5 652 555	-205 971	-3,52%
Lekötött tartalék	5 422	7 428	2 006	37,00%
Adózott eredmény	1 894 628	3 832 453	1 937 825	102,28%
<b>Saját tőke</b>	<b>24 052 701</b>	<b>25 786 561</b>	<b>1 733 860</b>	<b>7,21%</b>

A társaság Saját tőkéje 25.786.561 E Ft, amely az összes forrás 84%-a. A saját tőke 2021. évhez képest 1.733.860 E Ft-tal növekedett, amelyen belül az Eredménytartalék 205.971 E Ft-tal csökkent. Az Adózott eredmény 1.937.825 E Ft-tal növekedett az előző évi értékhez képest, amely döntő részt az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye előző évhez viszonyított, 2.316.656 E Ft-os növekedéséből, a pénzügyi műveletek eredményének 380.410 E Ft-os csökkenéséből, adódott.

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	7.428 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>7.428 E Ft</b>

#### b.) Céltartalékok

##### Céltartalékok bemutatása:

- Céltartalék a várható kötelezettségekre (tétélesen)	11.187 E Ft
- Céltartalék a jövőbeni költségekre (tétélesen)	0 E Ft
- <u>Egyéb céltartalék (tétélesen)</u>	<u>0 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>11.187 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

##### Hátrасorolt kötelezettségek bemutatása:

A társaságnak nincsenek hátrасorolt kötelezettségei.

**Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása:**

-	Beruházási és fejlesztési hitelek (OTP)	1.137.932 E Ft
	<b>Összesen</b>	<b>1.137.932 E Ft</b>

**Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása:**

-	Rövid lejáratú hitelek	413.793 E Ft
-	Vevőktől kapott előlegek	182.880 E Ft
-	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállító)	115.760 E Ft
-	Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	1.021.492 E Ft
-	Rövid lejáratú kötelezettség jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással	44 E Ft
-	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	954.829 E Ft
	<b>Összesen</b>	<b>2.688.798 E Ft</b>

**Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése:**

-	NAV adók járulékok	862.799 E Ft
-	Helyi adók	61.113 E Ft
-	Dolgozókkal kapcsolatos kötelezettség	38 E Ft
-	Jövedelem-elszámolás	13.562 E Ft
-	Támogatási előleg	1.500 E Ft
-	Folyamatos teljesítésű szolgáltatások ÁFA tartama	15.761 E Ft
-	Egyéb	56 E Ft
	<b>Összesen:</b>	<b>954.829 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	5.330 E Ft
-	Szolgáltatás nyújtás miatti kötelezettség	8.082 E Ft
-	Időszakos elszámolás miatti kötelezettség	3.676 E Ft
-	Cash-pool-on belüli kamatfizetési kötelezettség	283.726 E Ft
-	Cash-pool-on belüli finanszírozásból származó kötelezettség	720.678 E Ft
	<b>Összesen</b>	<b>1.021.492 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:**

-	Rövid lejáratú Hitel	413.793 E Ft
	<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, 2022. június 17-én módosított Folyószámlahitel szerződés szerint az OTP Bank Nyrt. 3.700.000 E Ft-nak megfelelő összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelkeretet biztosít.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt és az OTP Bank Nyrt. között 2015. december hó 22. napján 3.000.000 E Ft összegű beruházási típusú éven túli kölcsönszerződés jött létre.

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

A kölcsönök és költségeik visszafizetéséért a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. „adós” és „adóstárs” minőségben felel:

-	A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	adós	3.700 000 E Ft
-	A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	adós	3.000 000 E Ft
-	A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	adóstárs	10.000.000 E Ft
-	<u>A Debreceni vagyonkezelő Zrt.</u>	<u>adóstárs</u>	<u>8.000.000 E Ft</u>
	<b>Összesen</b>		<b>24.700 000 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 adóalanyiság időszakát követően is - a csoportos társasági adóalanyban részt vevő valamennyi többi csoporttaggal egyetemlegesen felelősek:

- a csoportos társasági adóalanyok a csoporttag csoporttagsága fennállása alatt keletkezett adókötelezettsége, és
- a csoportos társasági adóalanyok 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.”

Adatok E Ft-ban	
Csoporttagok	2022. évi társasági adókötelezettség E Ft
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	72 507
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	79 185
Debreceni Vízmű Zrt.	0
Cívis Ház Zrt.	57 010
DKV Zrt.	0
Aquaticum Debrecen Kft.	0
Médiacentrum Debrecen Kft.	0
DV Info Kft.	278
DV Parking Kft.	17 028
Debreceni Ipari Centrum Kft.	3 991
DEVIZÉP Kft.	1 077
Cívis lakóparkfejlesztő Kft.	0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	261
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>231.337</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	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Déli Iparterület értékesítéséhez kapcsolódó szolgáltatási díj 2022. évi része	351 225	0	-351 225	-100,00%
2023. évi árbevétel elhatárolás	0	978 244	978 244	-
<b>Összesen</b>	<b>351 225</b>	<b>978 244</b>	<b>627 019</b>	<b>178,52%</b>

**Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása**

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Hitelkamat	8 279	2 203	-6 076	-73,39%
Teljesítménybér és járulékai	5 201	4 944	-257	-4,94%
Foglalkoztatás eü szolgáltatás	23	23	0	0,00%
Személygépkocsi bérleti díj	201	201	0	0,00%
Közvetített reklámszolgáltatás	33 445	0	-33 445	-100,00%
Biztosítási díj	3 039	3 132	93	3,06%
Szoftver rendszer használat	0	407	407	-
Adózóna előfizetés	0	31	31	-
Üzemanyag, autópályamatrixa	0	132	132	-
Fónics Csarnok bérleti díj	456	0	-456	-100,00%
Előjegyzett forgalmi díj	0	79	79	-
Egyéb	2 611		-2 611	-100,00%
<b>Összesen</b>	<b>53 255</b>	<b>11 152</b>	<b>-42 103</b>	<b>-79,06%</b>

**Halasztott bevételek**

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
471 sz főút küzműkiváltás térítés mentes átvétele	9 632	0	-9 632	-100,00%
Airport tőkeemelésre kapott támog.elhat.	0	365 000	365 000	-
2750 m alépfút tér.mentes átvétel/471.sz.főút mentén	0	9 632	9 632	-
<b>Összesen</b>	<b>9 632</b>	<b>374 632</b>	<b>365 000</b>	<b>3789,45%</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 hivatalosan közzétett devizaárfolyamon (2022.12.31.) átszámított forintértéken kell kimutatni.

Eszköz, forrás megnevezése	Könyvszerinti érték				Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Árfolyam	Ft	Árfolyam	Ft	+nyereség Ft -veszteség Ft
ANH törzstőke	1 212 170,00	RON	74,56	90 379 395	80,88	98 040 310	7 660 915
Bank (OTP)	31,36	EUR	412,85	12 947	400,25	12 552	-395
Bank (OTP)	582,06	EUR	410,55	238 965	400,25	232 970	-5 995
Vevőkövetelés	422 000,00	EUR	369,00	155 718 000	400,25	168 905 500	13 187 500
Vevőkövetelés	1 051 388,64	EUR	412,46	433 655 758	400,25	420 818 303	-12 837 455
Szállítótartozás	6 350,00	EUR	400,25	2 541 588	400,25	2 541 588	0
<b>Összesen</b>				<b>682 546 653</b>		<b>690 551 222</b>	<b>8 004 570</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:	9.965.913 E Ft
–	Egyéb bevételek:	12.257 E Ft
–	Aktivált saját teljesítmények	0 E Ft
–	Anyagjellegű ráfordítások:	6.867.671 E Ft
–	Személyi jellegű ráfordítások:	306.245 E Ft
–	Értékcsökkenési leírás:	64.383 E Ft
–	Egyéb ráfordítások:	269.464 E Ft
	<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:</b>	<b>2.470.407 E Ft</b>

#### a.) Értékesítés nettó árbevétele

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

#### Árbevétel főbb tevékenységenkénti bemutatása:

Tevékenység	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Saját tulajdonú ingatlan értékesítése	1 175 649	9 343 929	8 168 280	694,79%
Üzletviteli tanácsadás	343 128	532 193	189 065	55,10%
Bérbeadás	68 214	70 737	2 523	3,70%
Reklámértékesítés	94 127	19 054	-75 073	-79,76%
Továbbszámlázott szolgáltatás, egy	75 473		-75 473	-100,00%
<b>Összesen</b>	<b>1 756 591</b>	<b>9 965 913</b>	<b>8 209 322</b>	<b>467,34%</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 2021-2022. évi alakulását a 8. számú tábla tartalmazza.

A 2022. évi Egyéb bevételek 12.257 E Ft összegéből az amortizációval arányosan elszámolt Egyéb bevétel nem volt.

#### d.) Anyagjellegű ráfordítások

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

**e.) Személyi jellegű ráfordítások**

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

**f.) Értékcsökkenési leírás**

Az értékcsökkenési leírás 2022. évi összegének részletezését a 3-4. sz. táblázatok tartalmazzák.

**g.) Egyéb ráfordítások**

Az Egyéb ráfordítások 2021-2022. évi összegeinek részletezését a 11. sz. táblázat tartalmazza.

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

A társaság nem végez kutatás és kísérleti fejlesztési tevékenységet.

### 3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye

#### Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Kapott (járó) osztalék kapcsolt vállalkozástól	1 338 529	1 098 484	-240 045	-17,93%
Kapott (járó) osztalék nem kapcsolt vállalkozástól	460 600	447 370	-13 230	-2,87%
Egyéb kamat kapcsolt vállalkozástól	9 064	91 379	82 315	908,15%
Kamat nem kapcsolt vállalkozástól	1	43 034	43 033	4303300,00%
Árfolyamnyereség átváltáskori	7 059	61 776	54 717	775,14%
Árfolyamnyereség év végi értékelés	2 688	8 005	5 317	197,81%
<b>Összesen</b>	<b>1 817 941</b>	<b>1 750 048</b>	<b>-67 893</b>	<b>-3,73%</b>

#### Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2021. év E Ft	2022. év E Ft	Változás E Ft	Változás %
Cash-pool forint kamat kapcsolt vállalkozásnak	23 146	183 631	160 485	693,36%
Cash-pool forint kamat OTP Nyrt.-nek	1 866	6 921	5 055	270,90%
Egyéb kamat OTP Nyrt.-nek	46 948	160 091	113 143	241,00%
Árfolyamvesztés átváltáskori	3 525	37 359	33 834	959,83%
<b>Összesen</b>	<b>75 485</b>	<b>388 002</b>	<b>312 517</b>	<b>414,01%</b>

**Pénzügyi műveletek eredménye:**

**1.362.046 E Ft**

### 3.2.3 A nettó módon elszámolt tételek bemutatása

A társaságnál 2022. 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 bevételeinek 20%-át, költségek, ráfordítások esetén a társaság tárgyévet megelőző év összes költsége és ráfordítása együttes összegének 20%-át.



2021. évi összes bevétel x 20%:	3.578.435 E Ft x 20% =	715.687 E Ft
2021. évi összes költség és ráfordítás x 20%:	1.683.807 E Ft x 20% =	336.761 E Ft

2022. évben a társaságnál az alábbi kivételes nagyságú bevételnek minősülő tételek jelentkeztek:

1.	Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék 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.	Déli Iparterület ingatlanértékesítési bevétele összesen	8.125.794 E Ft

2022. évben a társaságnál az alábbi kivételes nagyságú költségek, ráfordítások jelentkeztek:

-	Déli Iparterület ingatlan kivezetése (ELÁBÉ) összesen	5.755.997 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 millió forintot.

2022. évben a társaságnál az alábbi kivételes előfordulású tételek jelentkeztek:

1.	Elengedett osztalék követelés	159.634 E Ft
----	-------------------------------	--------------

### **3.2.5 Támogatások**

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

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

A 2021-2022. 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
-	<u>2022. évben korábbi elhatárolt negatív adóalap felhasználása</u>	<u>-1.211.758 E Ft</u>
	<b>Összesen</b>	<b>22.318.904 E Ft</b>

### 3.2.7 Ellenőrzés

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

### 3.2.8 Adózott eredmény felhasználására (osztalék jóváhagyására) vonatkozó javaslatok

## 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 kimutatás, a pénzeszköz változás értékeinek és évek közötti különbségének rövid szöveges értékelése.

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 mérleg sorok 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 eszközöz 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 információval az ezen sorban feltüntetett adatok (Pl: Hitel, kölcsönök felvétele, valamint törlesztése, visszafizetése).

## 5 Mutatók

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

Debrecen, 2023. április 14.

**Kocsik-Marossy Virág**  
vezérigazgató

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
Kiegészítő melléklet táblái**

**2022**

**Tartalom**

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

**Személyi jellegű ráfordítások és  
Átlagos statisztikai létszámadatok  
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
<b>10. Bérkölttség</b>	<b>181 780</b>	<b>255 077</b>	<b>73 297</b>	<b>40%</b>
Bér	148 116	219 215	71 099	48%
Teljes munkaidős összesen	141 499	211 519	70 020	49%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
technikus, szakmunkás	0	0	0	-
egyéb	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	141 499	211 519	70 020	49%
vezető	75 286	95 749	20 463	27%
ügyintéző, előadó, egyéb	66 213	115 770	49 557	75%
Nem teljes munkaidős összesen	6 617	7 696	1 079	16%
Fizikai dolgozó	0	0	0	-
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	0	0	0	-
Szellemi dolgozó	6 617	7 696	1 079	16%
nyugdíjas	0	0	0	-
részmunkaidős	6 617	7 696	1 079	16%
Megbízási díjak	1 762	1 871	109	6%
Tiszteletdíjak	31 300	31 800	500	2%
Egyéb bérköltség	602	2 192	1 590	264%
<b>11. Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>14 499</b>	<b>17 260</b>	<b>2 761</b>	<b>19%</b>
Végkielégítés	0	0	0	-
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	564	222	-342	-61%
Biztosítások	2 520	2 772	252	10%
Saját gépkocsi használat költsége	0	0	0	-
Napidíjak	0	0	0	-
Cafeteria	6 332	10 307	3 975	63%
Reprezentációs költség	1 373	1 973	600	44%
Munkáltatót terhelő SZJA	1 533	1 986	453	30%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	2 177	0	-2 177	-100%
<b>12. Bérjárulékok</b>	<b>30 541</b>	<b>33 908</b>	<b>3 367</b>	<b>11%</b>
Szociális hozzájárulási adó	27 932	33 864	5 932	21%
Egyszerűsített közteher	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	2 609	44	-2 565	-98%
Rehabilitációs hozzájárulás	0	0	0	-
Egyéb bérjárulék	0	0	0	-
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>226 820</b>	<b>306 245</b>	<b>79 425</b>	<b>35%</b>

Adatok: fő

<b>Teljes munkaidős összesen</b>	<b>13,0</b>	<b>17,6</b>	<b>4,6</b>	<b>35%</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	17,6	4,6	35%
vezető	4,0	4,6	0,6	15%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	9,0	13,0	4,0	44%
<b>Nem teljes munkaidős összesen</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-20%</b>
Fizikai dolgozó	0,0	0,0	0,0	-
Szellemi dolgozó	2,0	1,6	-0,4	-20%
<b>Létszám összesen</b>	<b>15,0</b>	<b>19,2</b>	<b>4,2</b>	<b>28%</b>

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

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
Munkavállalókhöz kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	12 904	12 066	-838	-6%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	12 904	12 066	-838	-6%
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>  technikus, szakmunkás</i>			0	-
<i>  egyéb</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	12 904	12 066	-838	-6%
<i>  vezető</i>	7 921	5 576	-2 345	-30%
<i>  ügyintéző, előadó, egyéb</i>	4 983	6 490	1 507	30%
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	0	0	0	-
<i>Fizikai dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>  nyugdíjas</i>			0	-
<i>  részmunkaidős</i>			0	-
<i>Szellemi dolgozó</i>	0	0	0	-
<i>  nyugdíjas</i>			0	-
<i>  részmunkaidős</i>			0	-
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	1 595	5 194	3 599	226%
<b>11. Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>14 499</b>	<b>17 260</b>	<b>2 761</b>	<b>19%</b>

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

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
<b>Vezérigazgató/Ügyvezető</b>				
Bér	18 000	19 800	1 800	10%
Megbízási díj			0	-
Egyéb bérköltség	4 500	9 000	4 500	100%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	515	643	128	25%
Vállalkozási díj			0	-
Előleg			0	-
Kölcsön			0	-
Garancia vállalás			0	-
<b>Felügyelő Bizottság</b>				
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	-

**Éves beszámoló könyvvizsgálatát végző  
könyvvizsgáló szolgáltatásai  
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. 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  
2022. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átaszervezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégeérték	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
<b>1.</b>	<b>Nyitó bruttó érték</b>	5 422		21 177	1 283			<b>27 882</b>	2 531 735	29 764	16 939		61 088		<b>2 639 526</b>
2.	Tárgyévi beszerzés	3 272					1 250	<b>4 522</b>	22 812	9 917	1 613		34 594		<b>68 936</b>
3.	Átsorolás miatti növekedés							<b>0</b>							<b>0</b>
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							<b>0</b>							<b>0</b>
5.	Tárgyévi értékesítés							<b>0</b>			8 562				<b>8 562</b>
6.	Tárgyévi selejtezés							<b>0</b>							<b>0</b>
7.	Átsorolás miatti csökkenés							<b>0</b>							<b>0</b>
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							<b>0</b>					34 342		<b>34 342</b>
<b>9.</b>	<b>Záró bruttó érték</b>	<b>8 694</b>	<b>0</b>	<b>21 177</b>	<b>1 283</b>	<b>0</b>	<b>1 250</b>	<b>32 404</b>	<b>2 554 547</b>	<b>39 681</b>	<b>9 990</b>	<b>0</b>	<b>61 340</b>	<b>0</b>	<b>2 665 558</b>
10.	Nyitó értékcsökkenés			2 789	1 240			<b>4 029</b>	303 803	912	10 688				<b>315 403</b>
11.	Átsorolás miatti növekedés							<b>0</b>							<b>0</b>
12.	Átsorolás miatti csökkenés							<b>0</b>							<b>0</b>
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés	1 266		3 523	43			<b>4 832</b>	53 588	4 187	1 776				<b>59 551</b>
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							<b>0</b>							<b>0</b>
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés							<b>0</b>			6 362				<b>6 362</b>
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							<b>0</b>							<b>0</b>
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							<b>0</b>							<b>0</b>
<b>18.</b>	<b>Záró halmozott értékcsökkenés</b>	<b>1 266</b>	<b>0</b>	<b>6 312</b>	<b>1 283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 861</b>	<b>357 391</b>	<b>5 099</b>	<b>6 102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>368 592</b>
<b>19.</b>	<b>Záró nettó érték</b>	<b>7 428</b>	<b>0</b>	<b>14 865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 250</b>	<b>23 543</b>	<b>2 197 156</b>	<b>34 582</b>	<b>3 888</b>	<b>0</b>	<b>61 340</b>	<b>0</b>	<b>2 296 966</b>

**Környezetvédelmi eszközök állományváltozása**  
2022. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átaszervezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégeérték	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.	<b>Nyitó bruttó érték</b>							0							0
2.	Tárgyévi beszerzés							0							0
3.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés							0							0
5.	Tárgyévi értékesítés							0							0
6.	Tárgyévi selejtezés							0							0
7.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)							0							0
9.	<b>Záró bruttó érték</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Nyitó értékcsökkenés							0							0
11.	Átsorolás miatti növekedés							0							0
12.	Átsorolás miatti csökkenés							0							0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés							0							0
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés							0							0
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés							0							0
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései							0							0
18.	<b>Záró halmozott értékcsökkenés</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	<b>Záró nettó érték</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Értékcsökkenések**  
2022. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN
1.	Lineáris	1 266		3 523	43			4 832	53 588	4 187	1 325				59 100
2.	Egyösszegű							0			451				451
3.	Degresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
<b>6.</b>	<b>Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen</b>	<b>1 266</b>	<b>0</b>	<b>3 523</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 832</b>	<b>53 588</b>	<b>4 187</b>	<b>1 776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 551</b>
7.	Terven felüli értékcsökkenés							0							0
8.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés							0							0
<b>9.</b>	<b>Értékcsökkenés összesen</b>	<b>1 266</b>	<b>0</b>	<b>3 523</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 832</b>	<b>53 588</b>	<b>4 187</b>	<b>1 776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 551</b>

**Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései**  
2022. év

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingtatlanok 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.	Depresszív							0							0
4.	Teljesítmény arányos							0							0
5.	Egyéb módszer							0							0
6.	<b>Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Terven felüli értékcsökkenés							0							0
8.	Visszatrt terven felüli értékcsökkenés							0							0
9.	<b>Értékcsökkenés összesen</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Kintlévőségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból  
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

KINTLÉVŐSÉGEK	2021. év			2022. év			2022 - 2021. Eltérés			Eltérés / Bázis		
	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint	eredeti érték	érték-vesztés	könyv szerint
<b>ÖSSZES KÖVETELÉS</b>	<b>257 849</b>	<b>0</b>	<b>257 849</b>	<b>668 749</b>	<b>0</b>	<b>668 749</b>	<b>410 900</b>	<b>0</b>	<b>410 900</b>	159,36%	-	159,36%
<b>VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL</b>	<b>159 506</b>	<b>0</b>	<b>159 506</b>	<b>597 006</b>	<b>0</b>	<b>597 006</b>	<b>437 500</b>	<b>0</b>	<b>437 500</b>	274,28%	-	274,28%
<b>VÁLLALATCSOPORTON BELÜL</b>	<b>98 343</b>	<b>0</b>	<b>98 343</b>	<b>71 743</b>	<b>0</b>	<b>71 743</b>	<b>-26 600</b>	<b>0</b>	<b>-26 600</b>	-27,05%	-	-27,05%
<b>Lejárt követelések</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>293</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatsoponton belül	0	0	0	210	0	210	210	0	210	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	210	0	210	210	0	210	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	83	0	83	83	0	83	-	-	-
91 nap alatt	0	0	0	83	0	83	83	0	83	-	-	-
91-180 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
181 nap - 360 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
361 nap - 720 nap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
720 napon túl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
<b>Le nem járt követelések</b>	<b>257 849</b>	<b>0</b>	<b>257 849</b>	<b>668 456</b>	<b>0</b>	<b>668 456</b>	<b>410 607</b>	<b>0</b>	<b>410 607</b>	159,24%	-	159,24%
<b>Le nem járt követelésekből biztos befolyású</b>	<b>257 849</b>	<b>0</b>	<b>257 849</b>	<b>668 456</b>	<b>0</b>	<b>668 456</b>	<b>410 607</b>	<b>0</b>	<b>410 607</b>	159,24%	-	159,24%
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatsoponton belül	98 343	0	98 343	71 534	0	71 534	-26 809	0	-26 809	-27,26%	-	-27,26%
Egyéb	159 506	0	159 506	596 923	0	596 923	437 417	0	437 417	274,23%	-	274,23%
<b>Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású</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>0</b>	-	-	-
<b>Bizonytalan követelések összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>293</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	-	-	-
<b>Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések</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>0</b>	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
DMJV és intézményei	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Vállalatsoponton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
<b>Eladott követelések összege</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>0</b>	-	-	-
Lakosság	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
<b>Eladott követelések ellenértéke</b>	<b>0</b>			<b>0</b>			<b>0</b>					
Lakosság	0			0			0					
Egyéb	0			0			0					

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

Adatok: e Ft

Vállalkozás	Immateriális javakra, beruházásokra adott előlegek	Tartósan adott kölcsön	Követelések	Követelések Összesen	Hátrasorolt kötelezettségek	Tartós kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Kötelezettségek Összesen
<b>Konzolidációs körön belüli kapcsolattal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 048 407</b>	<b>2 048 407</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 021 490</b>	<b>1 021 490</b>
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.			75 362	75 362			106 969	106 969
Debreceni Vízmű Zrt.			13 003	13 003			163 245	163 245
Cívis Ház Zrt.			44 658	44 658			4 325	4 325
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.			1 764 507	1 764 507			2 399	2 399
Aquaticum Debrecen Kft.			103 820	103 820			870	870
Médiacentrum Debrecen Kft.			4 655	4 655			59	59
DV Info Kft.			18 148	18 148			2 341	2 341
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.				0				0
DV Parking Kft.			18 629	18 629			5 178	5 178
Debrecen Ipari Centrum Kft.			5 517	5 517			15 426	15 426
Forest Offices Debrecen Kft.			108	108				0
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.				0				0
Cash-pool rendszeren belül				0			720 678	720 678
<b>Konzolidációs körön kívüli kapcsolattal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.				0				0
Cívisvíz Kft "v.a."*				0				0
Tócsóvölgy Fejlesztő Kft			32	32				0
Cívis Takarító Kft.			190	190				0
DEVÍZÉP Kft.			225	225				0
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.				0			2	2
<b>Kapcsolattal szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 048 854</b>	<b>2 048 854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 021 492</b>	<b>1 021 492</b>
Debreceni Társasházkezelő Kft.				0				0
Pharmapolis Klaszter Kft.				0				0
A.K.S.D. Kft.				0				0
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.			465 000	465 000			44	44
<b>Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>465 000</b>	<b>465 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>44</b>
EDC Debrecen Nonprofit Kft.				0				0
ARBO Invest Zrt.				0				0
DVSC FUTBALL Zrt.				0				0
<b>Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen</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>

**Értékvesztések**  
**2022. év**

Adatok: e Ft

Mérleg tétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Visszaírás	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
Növendék-, 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**  
**2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
<b>01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 756 591</b>	<b>9 947 693</b>	<b>8 191 102</b>	<b>466%</b>
<i>ebből árkiegészítés</i>	0	0	0	-
Vállalatsoponton kívül realizált árbevétel	1 258 933	9 109 227	7 850 294	624%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	5 425	221 264	215 839	3979%
Vállalatsoponton belül realizált árbevétel	492 233	617 202	124 969	25%
Konszolidációs körön belüli kapcsolt vállalkozással	492 219	617 159	124 940	25%
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	129 864	156 025	26 161	20%
Debreceni Vízmű Zrt.	106 593	127 627	21 034	20%
Cíviss Ház Zrt.	72 612	60 439	-12 173	-17%
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	49 018	79 229	30 211	62%
Aquaticum Debrecen Kft.	66 793	111 236	44 443	67%
Médiacentrum Debrecen Kft.	16 075	10 604	-5 471	-34%
DV Info Kft.	29 327	35 945	6 618	23%
DV Parking Kft.	15 340	21 211	5 871	38%
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	170	115	-55	-32%
Debrecen Ipari Centrum Kft.	5 584	13 963	8 379	150%
Forest Offices Debrecen Kft.	843	765	-78	-9%
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	0	0	0	-
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és társult vállalkozással	14	43	29	204%
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Cíviss Lakóparkfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
Tócóvölgy Fejlesztő Kft.	0	0	0	-
Civissvíz Kft. "v. a."	0	0	0	-
Cíviss Takarító Kft.	14	15	1	9%
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	27	27	-
<b>02. Exportértékesítés nettó árbevétele</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</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>1 756 591</b>	<b>9 947 693</b>	<b>8 191 102</b>	<b>466%</b>



**Egyéb bevételek**  
**2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>3 903</b>	<b>12 257</b>	<b>8 354</b>	<b>214%</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	586	586	-
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	0	0	0	-
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	1 944	1 383	-561	-29%
Céltartalék felszabadítása	0	10 287	10 287	-
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	1 950	0	-1 950	-100%
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	9	1	-8	-92%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Átvállalt, 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 kapcsolt vállalkozással	0	0	0	-
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	0	0	-
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	-
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	-
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	0	0	0	-
Aquaticum Debrecen Kft.	0	0	0	-
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	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 kapcsolt és társult vállalkozással	0	0	0	-
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	0	0	-
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	0	0	0	-
DEVÍZÉP Kft.	0	0	0	-
Tócóvölgy Fejlesztő Kft	0	0	0	-
Civisvíz Kft. "v. a."	0	0	0	-
Cívis Takarító Kft.	0	0	0	-
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	-
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	-
A.K.S.D. Kft.	0	0	0	-
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	0	0	-

**Támogatások az eredménykimutatásban  
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2021. év					2022. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény			1 950			1 950						0
2							0						0
3							0						0
4							0						0
5							0						0
6							0						0
7							0						0
8							0						0
9							0						0
10							0						0
11							0						0
12							0						0
13							0						0
14							0						0
15							0						0
	<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Támogatások pénzforgalmi szemléletben  
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Támogatás megnevezése, célja	2021. év					2022. év						
		DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	DV Zrt.	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
1	Európai Mobilitási Hét és Autómentes Nap rendezvény			1 950			1 950						0
2	Családbarát munkahelyek kialakításának és fejlesztésének támogatása						0			1 500			1 500
3	A koronavírus-járvány gazdasági hatásainak enyhítése érdekében, a tulajdonos által nyújtandó, a Debreceni Nemzetközi Repülőtér tőkeemeléséhez szükséges egyszeri támogatás						0			365 000			365 000
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>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>366 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>366 500</b>

**Anyagjellegű ráfordítások  
2019-2020. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
<b>05. Anyagköltség</b>	<b>3 855</b>	<b>5 549</b>	<b>1 694</b>	<b>44%</b>
Alapanyagok	0	0	0	-
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	151	285	134	89%
Üzemenyanyag felhasználás	3 154	4 468	1 314	42%
Energiaköltségek	62	490	428	691%
Munkaruha, védőruha	200	0	-200	-100%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	172	157	-15	-9%
Számítástechnikai kellékanyag	4	0	-4	-100%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	112	149	37	33%
<b>06. Igénybe vett szolgáltatások értéke</b>	<b>145 148</b>	<b>713 847</b>	<b>568 699</b>	<b>392%</b>
Fuvarköltségek	0	12	12	-
Utazás, kiküldetés költségei	782	926	144	18%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	782	926	144	18%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	0	0	0	-
Karbantartás, javítás költségei	1 456	261	-1 195	-82%
Gépjármű javítás, karbantartás	648	240	-408	-63%
Informatikai javítás, karbantartás	0	0	0	-
Egyéb karbantartás, javítás	808	21	-787	-97%
Posta költségek	232	117	-115	-50%
Távközlés költségei	461	564	103	22%
Vezetékes telefon	7	5	-2	-35%
Mobil telefon	454	559	105	23%
Egyéb távközlési költség	0	0	0	-
Vásárok, szakmai rendezvények	0	0	0	-
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	39 589	545 704	506 115	1278%
Jutalékok	0	481	481	-
Nyomtatás, fénymásolás	0	174	174	-
Előfizetés újságokra, szakirodalomra	0	95	95	-
Távfités	0	0	0	-
Más ki nem emelt anyagjellegű szolgáltatás	0	1 727	1 727	-
Anyagjellegű szolgáltatás Ingatlanprojectek	152	543 227	543 075	357287%
Szakkönyvek, újságok	112	0	-112	-100%
Egyéb	0	0	0	-
Reklámértékesítési jutalék	35 111	0	-35 111	-100%
Egyéb	4 214	0	-4 214	-100%
Bérleti és lízingdíj	35 074	48 830	13 756	39%
Ingatlanok bérleti díja	20 917	31 498	10 581	51%
Járművek bérleti díja	14 143	17 332	3 189	23%
Egyéb bérleti díjak	14	0	-14	-100%
Könyvviteli szolgáltatás díja	2 418	949	-1 469	-61%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	3 700	3 700	0	0%
Ügyvédi díjak	13 950	29 067	15 117	108%
Közjegyzői díjak	0	32	32	-
Vagyonvédelem	0	0	0	-
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	11 970	7 333	-4 637	-39%
Minőségvizsgálati díjak	0	0	0	-
Egyéb szakértői díjak	19 046	22 658	3 612	19%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	2 595	1 357	-1 238	-48%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	0	0	0	-
Oktatás, továbbképzés	394	1 729	1 335	339%
Szociális ráfordítások	64	54	-10	-16%
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	13 417	50 555	37 138	277%
Informatikai szolgáltatás	0	13 860	13 860	-
Üzletviteli tanácsadás	0	0	0	-
Tagdíjak	0	1 163	1 163	-
Szemétszállítás	0	0	0	-
Más ki nem emelt nem anyagjellegű szolgáltatás	0	22 323	22 323	-
Ingatlan értékesítéshez kapcsolódó szolgáltatás	9 014	13 210	4 196	47%
Tagdíjak, egyéb	748	0	-748	-100%
Tagdíjak, Sodexo, egyéb	3 655	0	-3 655	-100%
Korzóhoz kapcsolódó szolgáltatás	0	0	0	-
	0	0	0	-
<b>07. Egyéb szolgáltatások értéke</b>	<b>9 008</b>	<b>8 771</b>	<b>-237</b>	<b>-3%</b>
Bankköltségek	7 184	6 645	-539	-7%
Hatósági díjak, illetékek	15	0	-15	-100%
Biztosítási díjak	1 809	2 126	317	18%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	0	0	0	-
<b>08. Eladott áruk beszerzési értéke</b>	<b>785 101</b>	<b>6 090 604</b>	<b>5 305 503</b>	<b>676%</b>
<b>09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</b>	<b>202 442</b>	<b>48 900</b>	<b>-153 542</b>	<b>-76%</b>
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>1 145 554</b>	<b>6 867 671</b>	<b>5 722 117</b>	<b>500%</b>

**Egyéb ráfordítások  
2019-2020. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	93 008	0	-93 008	-100%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	0	0	0	-
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	93 008	0	-93 008	-100%
<i>Követelések értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Készletek értékvesztése</i>	0	0	0	-
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárhianyai	0	0	0	-
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	121	646	525	434%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	0	51	51	-
Leírt behajthatatlan követelések	0	0	0	-
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	15	0	-15	-100%
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	2 435	2 200	-235	-10%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	218	0	-218	-100%
Céltartalék képzés	10 287	11 187	900	9%
Fogyasztási adó, jövedéki adó	0	0	0	-
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	2 296	11 463	9 167	399%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	21 886	83 261	61 375	280%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támogat.	0	1 000	1 000	-
Más egyéb ráfordítás	49	22	-27	-55%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközátadások	0	159 634	159 634	-
TAO támogatás	4 684	0	-4 684	-100%
Társadalmi szervezetek támogatása	100	0	-100	-100%
Fejlesztési támogatás ráfordítása	0	0	0	-
Ingyenes eszközátadások	41 058	0	-41 058	-100%
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>176 157</b>	<b>269 464</b>	<b>93 307</b>	<b>53%</b>

**Társasági adó és adózott eredmény levezetése  
2019-2020. év**

Megnevezés	Adatok: e Ft	
	2021. év	2022. év
<b>Adózás előtti eredmény (±)</b>	<b>1 896 207</b>	<b>3 832 453</b>
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg	43 732	1 211 758
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		10 287
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke	173 853	87 244
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékvesztése		
Fejlesztési tartalék összege után, legfeljebb az adóévi adózás előtti eredmény és legfeljebb 10 Mrd Ft		
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés	1 799 129	1 545 854
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezm. átalakulás esetén		
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		
Volt munkanélküli, levizsgázott szakképző iskolai tanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		
Munkásszállás, munkavállalói bérlakás létesítésére, fenntartására fordított összeg, legfeljebb az adózás előtti nyereség összegéig		
Elektromos töltőállomás bekerülési értéke és 3 éves nyeresége közötti különbözet		
Az adózó kapcsoló vállalkozása saját tevékenységi körében végzett K+F tevékenységének közvetlen költségére tekintettel megállapított összeg		
Követelésre visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlít. a bevétel		
Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés		
Adóalapot növelő bírságok, jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevételek		
Kutatás, kísérlet fejlesztés közvetlen költségei - csökkentve az erre kapott támogatással		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költségének ill. karbantartási költségének kétszerese		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel vagy ASTÉ növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés		
Megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt		
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége kapcsoló vállalkozásnál		
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszk., nyújtott szolg. meghatározott összege		3 000
Kapcsoló vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		
Jogelődnie az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		
Egyéb csökkentő jogcím		
<b>Adóalapot csökkentő tételek összesen</b>	<b>2 016 714</b>	<b>2 858 143</b>
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre	10 287	11 187
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke	153 655	66 583
Nem a vállalkozási, bevétel-szerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)	316	
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)		46
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre		
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		159 634
Nettó finanszírozási költség adótörvényben elismert mértékét meghaladó része		
Termőföldből átminősített ingatlan tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm.különbség 2X-ese		
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		
Ellenőrzött külföldi társ.ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árf.veszteség		
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTÉ csökkenés		
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivezetésekor elszám. adóalap csökkentésből a megszerzett rész. értékének csökkenése		
Tartós adományozás elszámolt többlet kedvezménye (vagy annak kétszerese), ha a szerződésben vállaltak nem teljesülnek		
Kapcsoló vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt		
Jogelődnie az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		
Egyéb növelő jogcím		
<b>Adóalapot növelő tételek összesen</b>	<b>164 258</b>	<b>237 450</b>
<b>Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)</b>		
<b>Külföldről származó jövedelem (±)</b>		
<b>Adóalap összesen (±)</b>	<b>43 751</b>	<b>1 211 760</b>
Társasági adó (2019. évtől csoportos társasági adó tagvállalatra eső része)	1 491	72 507
Adókedvezmények		
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított összege)		
<b>Tárgyévi társasági adó kötelezettség</b>	<b>1 491</b>	<b>72 507</b>
<b>Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége</b>		
<b>Energiaszolgáltatók különadója</b>		
<b>Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)</b>		<b>88</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 894 628</b>	<b>3 759 946</b>

**Cash-flow kimutatás**  
**2019-2020. év**

Adatok: e Ft

sorsz.	Megnevezés	2021. év	2022. év
	<b>I. MŰKÖDÉSI CASH-FLOW (1-13. sorok)</b>	<b>-1 279 048</b>	<b>1 932 069</b>
1a.	+ Adózás előtti eredmény és ellenőrzés miatti eredménytartartalék változás	1 896 207	3 832 452
	<i>Ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	0	0
1b.	+ Korrekciók az adózás előtti eredményben	-1 794 345	-1 750 220
1	+ Korrigált adózás előtti eredmény (1a.+1b)	101 862	2 082 232
2	+ Elszámolt amortizáció	58 212	64 383
3	+ Elszámolt értékvesztés és visszaírás	93 226	
4	+ Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	10 287	900
5	+ Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-1 944	-1 383
6	+ Szállítói kötelezettség változása	-63 171	118 746
7	+ Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	36 600	636 106
8	+ Passzív időbeli elhatárolások változása	344 377	949 916
9	+ Vevőkövetelés változása	-262 330	-2 405 483
10	+ Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	484 369	2 429 652
11	+ Aktív időbeli elhatárolások változása	-216 354	155 593
12	- Fizetett adó (nyereség után)	-1 579	0
13	- Fizetett osztalék, részesedés	-1 862 603	-2 098 593
	<b>II. BEFEKTETÉSI CASH-FLOW (14-18. sorok)</b>	<b>1 250 900</b>	<b>838 532</b>
14	- Befektetett eszközök beszerzése	-1 619 080	-409 590
15	+ Befektetett eszközök eladása	1 944	1 383
16	+ Hosszú lej. kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	1 068 907	0
17	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	-299 115
18	+ Kapott osztalék, részesedés	1 799 129	1 545 854
	<b>III. FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW (19-26. sorok)</b>	<b>-1 701 431</b>	<b>-1 711 430</b>
19	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	0	0
20	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
21	+ Hitel és kölcsön felvétele	0	0
22	+ Véglegesen kapott pénzeszköz	0	365 000
23	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkelezárlás)	0	0
24	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
25	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-1 696 647	-1 915 796
26	- Véglegesen átadott pénzeszköz	-4 784	-160 634
	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+III. sorok)</b>	<b>-1 729 579</b>	<b>1 059 171</b>
27	+ Devizás pénzeszközök ártértékelése		
	<b>V. PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+27. sorok)</b>	<b>-1 729 579</b>	<b>1 059 171</b>

## Vagyoni helyzet mutatói

	2021		2022	
<b>Tárgyi eszközök aránya</b>				
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{2\,324\,123}{29\,328\,924} \times 100\%$	= 7,92%	$\frac{2\,296\,966}{30\,915\,999} \times 100\%$	= 7,43%
<b>Befektetett eszközök aránya</b>				
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{24\,141\,329}{29\,328\,924} \times 100\%$	= 82,31%	$\frac{24\,488\,480}{30\,915\,999} \times 100\%$	= 79,21%
<b>Forgó eszközök aránya</b>				
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{4\,961\,183}{29\,328\,924} \times 100\%$	= 16,92%	$\frac{6\,356\,700}{30\,915\,999} \times 100\%$	= 20,56%
<b>Saját tőke jegyzett tőke arány</b>				
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$	$\frac{24\,052\,701}{16\,294\,125} \times 100\%$	= 147,62%	$\frac{25\,714\,054}{16\,294\,125} \times 100\%$	= 157,81%
<b>Kötelezettségek aránya</b>				
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{4\,851\,824}{24\,052\,701} \times 100\%$	= 20,17%	$\frac{3\,826\,730}{25\,714\,054} \times 100\%$	= 14,88%
<b>Kötelezettségek részaránya</b>				
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$	$\frac{4\,851\,824}{29\,328\,924} \times 100\%$	= 16,54%	$\frac{3\,826\,730}{30\,915\,999} \times 100\%$	= 12,38%
<b>Rövidlejáratú kötelezettségek aránya</b>				
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{863\,047}{24\,052\,701} \times 100\%$	= 3,59%	$\frac{2\,688\,798}{25\,714\,054} \times 100\%$	= 10,46%
<b>Tőkeerősség</b>				
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$	$\frac{24\,052\,701}{29\,328\,924} \times 100\%$	= 82,01%	$\frac{25\,714\,054}{30\,915\,999} \times 100\%$	= 83,17%



**Mutatók**  
**2019-2020. év**

Adatok: e Ft

**Jövedelmezőségi mutatók**

<b>Bevétel arányos jövedelmezőség</b>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	$\frac{1\,896\,207}{3\,578\,435} \times 100\% = 52,99\%$	$\frac{3\,832\,453}{11\,728\,218} \times 100\% = 32,68\%$
<b>Eszközarányos jövedelmezőség</b>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{1\,896\,207}{29\,328\,924} \times 100\% = 6,47\%$	$\frac{3\,832\,453}{30\,915\,999} \times 100\% = 12,40\%$
<b>Tőkearányos jövedelmezőség</b>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{1\,896\,207}{24\,052\,701} \times 100\% = 7,88\%$	$\frac{3\,832\,453}{25\,714\,054} \times 100\% = 14,90\%$

**Mérleg mutatók**

<b>Használhatósági fok</b>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
$\frac{\text{Aktivált tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Aktivált tárgyi eszköz bruttó értéke}} \times 100\%$	$\frac{2\,263\,035}{2\,578\,438} \times 100\% = 87,77\%$	$\frac{2\,235\,626}{2\,604\,218} \times 100\% = 85,85\%$

**Pénzügyi helyzet mutatói**

<b>Likviditási mutató</b>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{4\,961\,183}{863\,047} \times 100\% = 574,85\%$	$\frac{6\,356\,700}{2\,688\,798} \times 100\% = 236,41\%$
<b>Likviditási gyorsráta</b>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	$\frac{481\,186}{863\,047} \times 100\% = 55,75\%$	$\frac{4\,230\,618}{2\,688\,798} \times 100\% = 157,34\%$

**Veszélyes hulladékok állományának alakulása  
2020. év**

<b>Megnevezés</b>	<b>Veszélyes hulladék</b>	<b>egység</b>
Nyitó készlet mennyisége		kg
Tárgyévi növekedés mennyisége		kg
Tárgyévi csökkenés mennyisége		kg
<b>ZÁRÓ KÉSZLET</b>	<b>0</b>	<b>kg</b>
Nyitó készlet érték		e Ft
Tárgyévi növekedés érték		e Ft
Tárgyévi csökkenés érték		e Ft
<b>ZÁRÓ KÉSZLET ÉRTÉK</b>	<b>0</b>	<b>e Ft</b>



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

**2022. 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 2022. 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
2.5	Önkormányzati támogatások és osztalék .....	30
2.6	A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a társaságra .....	32
2.7	Orosz, Ukrán háború miatt kialakult helyzet 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 .....	40
3.2.3	Eredmény .....	40
3.3	Likviditás.....	40
3.4	Tárgyi eszközök .....	41
3.5	Kutatás-fejlesztés .....	41
3.6	Környezetvédelmi tevékenység.....	41
<b>4</b>	<b>A cégcsoport stratégiai céljai.....</b>	<b>42</b>
<b>5</b>	<b>Belső kontrollrendszer, belső ellenőrzési funkció .....</b>	<b>45</b>
5.1	Belső ellenőrzés által végzett tevékenység bemutatása: .....	45
5.2	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 XLI. 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 adtuk megbízást a vállalatcsoport egységes és közös vállalatirányítási rendszerének bevezetéséről. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága az ERP megvalósítása stratégiai koncepciótervét elfogadta. 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 és megfelelési tanácsadói tevékenységet 2020. évtől folyamatosan külső szolgáltató igénybevételével biztosítjuk.

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, 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 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 repülőtér 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 Aumotive 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 üzemet 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 visszatarthat. 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 útépítéshez 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 pontjái kialakítandó ideiglenes és végleges közműveket, ideiglenes utat, régészeti vizsgálatot, lőszervesítését.



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

2022. évben folytatódtak a Déli Iparterület értékesítései. 2022. október 10-én 44 ha nagyságú ingatlan értékesítésével kapcsolatban kötöttünk adásvételi szerződést, a vevő EcoPro Global Hungary Zrt.-vel, ahol lítium ion akkumulátorok katódjainak gyártására szolgáló üzem létesül.

A Contemporary Ampere Technology Hungary Kft -vel 2022. év november 4-én került aláírásra az adásvételi szerződés mintegy 105 ha területre vonatkozóan, ahol a vevő elektromos járművekhez kíván akkumulátorokat előállítani.

Az Armin Trade Kft -vel 2022. november 21. napján jött létre adásvételi szerződés egy 4 ha területű ingatlannal kapcsolatban.

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 tőkevédelmi intézkedések végrehajtásaként tőkét emeltünk, illetve pótbefizetéseket hajtottunk végre a meglévő társaságokban, átalakítások 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 hiteletet 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 nevezünk 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 TM1 Controlling szoftvert. 2011 évtől bővült a konszolidációba bevont vállalatok száma, mivel a közvetlen 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 árbevételének 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 árbevételének az 5%-át és
- éves átlagos statisztikai állományi létszáma nem haladja a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai összesített átlagos statisztikai állományi létszámának a 10%-át.

2022. évben megtörtént az új ügyiteli rendszer – Microsoft Business Central – éles indulása, amely több lépcsőben kerül bevezetésre a vállalatcsoport egészére nézve.

### ***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 egyedülállóan 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. forrásoldalán megjelenő 16.294.125 E Ft alaptőkéből eszközoldalán 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 Cívis Ház Zrt.-be.

2004. évben új társaságok kerültek a vállalatcsoportba: 2004. november 16-án a Debreceni Vagyonkezelő Rt. és a Cívis Ház Rt. megalapította a Cívis 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 Cívisvíz 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 Cívis Ház Ingatlan Kft. és az Airport Invest Ingatlanfejlesztő Kft. beolvadt a Cívis 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 Cívisvíz Befektető, Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.-ben meglévő üzletrészét 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 Cívis 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 üzletrészét a DKV Zrt. részére.

2011. szeptember 30-ai nappal megtörtént a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni 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 üzletrésztársárlással 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 Cívus 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 kistélepülési önkormányzat részére, akik ennek fejében a víziközmű szolgáltatásuk ellátását pályáztatás 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 Cívus 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 kistélepülési 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 pályáztatás nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták. Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával 2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft., a Cívus 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 kistélepülési önkormányzat részére, akik ennek fejében a víziközmű szolgáltatásuk ellátását pályáztatás 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 Civisvíz 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 100%-os részesedésének az egészét.

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.



A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. társaságainak 2022. 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:

<b>Cégnév</b>	<b>Jegyzett tőke</b>	<b>Részesedés</b>
	<b>(E Ft)</b>	<b>nyilvántartási értéke</b>
		<b>(E Ft)</b>
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
Aquaticum Debrecen 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	365.013
A.K.S.D. Kft.	340.000	1.773.363
DVSC Futball Zrt	46.000	1.372
<b>Összesen (vásárolt társaságokbani részesedés)</b>	<b>538.000</b>	<b>2.139.748</b>
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	980.401	98.040
Arbo-Invest Zrt.	94.600	750
Pharmapolis Klaszter Kft.	10.000	2.250
<b>Összesen (pénzbeli hozzájárulás útján szerzett)</b>	<b>1.085.001</b>	<b>101.040</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>9.589.029</b>	<b>22.166.027</b>

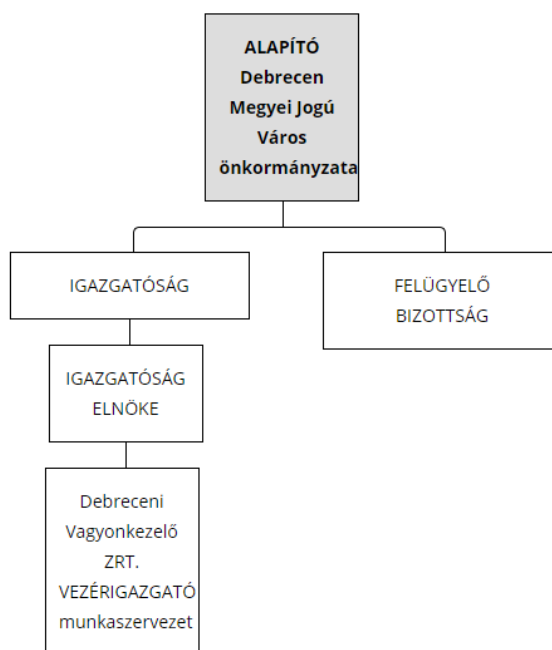
A Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értéke 2021. évhez képest 7.661 E Ft összegű növekedésének oka: A 2022. évi devizás tételek év végi értékelése okán az Aqua Nova Hargita Kft. részesedésének átértékelése miatt 7.661 E Ft árfolyam nyereség került elszámolásra, így a Kft.-ben meglévő részesedés értéke az előző évhez képest az árfolyamnyereséggel megnövelt értékben, 98.040 E Ft összegben kerül kimutatásra a tárgyévi beszámolóban.

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

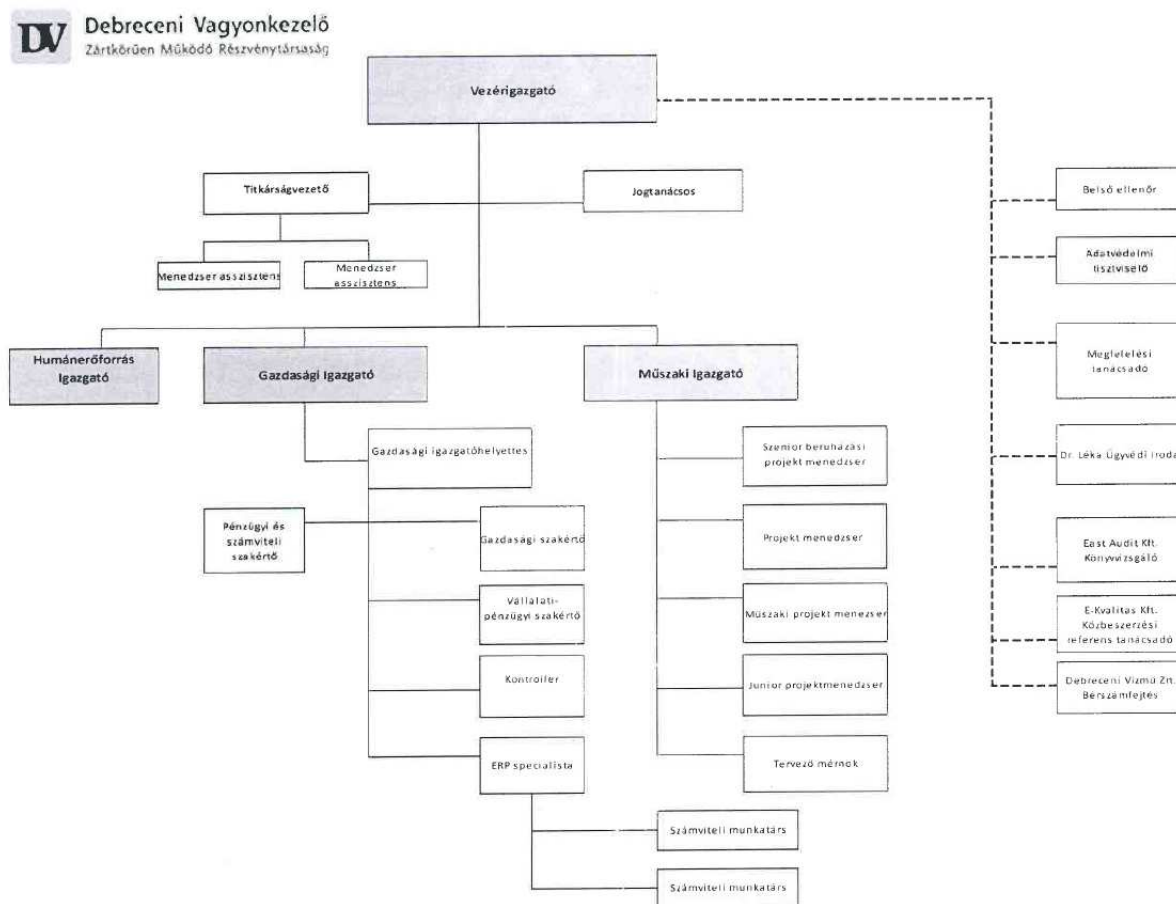
A következő ábrák mutatják be a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. hatályos irányítási struktúráját és munkaszervezetét.

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 Vagyonkezelő Zrt. érvényes irányítási struktúrája



## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. érvényes munkaszervezete



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

A sikeresen működő vállalatok egyik alappillére az ember, az eredményes működés nagymértékben köszönhető az alkalmazottaknak, azok munkához, vállalathoz való hozzáállásának.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t és tagvállalatait az elmúlt évben az orosz-ukrán háború okozta gazdasági- és energiaválság a munkaerő megszerzése és megtartása szempontjából is újabb kihívások elé helyezte. A szakképzett munkaerő megszerzésére és a munkaerő megtartására ezért különböző, új intézkedések bevezetésével 2022. évben kiemelt figyelmet fordított a cégcsoport.

Az elszállt infláció munkavállalókat ért hatásai – a piachoz igazodva – egy erőteljesebb béremeléssel és a bérpolitika átstrukturálásával kezeltük. Bevezetésre került a TÉR (teljesítmény értékelési rendszer), amely transzparenssebbé teszi a mérhetőséget, a dolgozó munkájának értékelését és annak jutalmazását.

Debrecenben a szakmaspecifikus munkaerőhiány, illetve az újonnan betelepülő ipari cégek által generált szoros munkaerő verseny továbbra is fennáll, amely újabb toborzási eszközök használatát követeli meg tőlünk. Az cégcsoport korfája továbbra is magas, a nyugdíjba vonulók száma meghatározó. Elindult a HR Felhő projekt, amely digitalizált formában segíti a toborzási folyamatok hatékony kezelését, nyomon követését, tagvállalatok közötti információ cserét és tudásmegosztást.

A 2022-ben cégcsoportszintű elégedettségi felmérést végeztünk a dolgozók körében, amelynek eredménye kielégítő és az innen szerzett információkat, építő javaslatokat lehetőségeinknek megfelelően igyekszünk beépíteni a folyamatainkba és működésünkbe a munkaerő megtartás, elégedettség növelés céljából.

Elkezdődött a Kulcsemberek program kidolgozása, amelynek célja, hogy kiaknázzuk a cégcsoportban rejlő szinergiák erejét és a humán erőforrást. A legnagyobb potenciállal bíró munkatársak számára kínál majd fejlődési lehetőséget, erősítve motivációjukat, gazdagítva készségeiket, a vezetők számára pedig újabb eszközrendszert a kulcsemberek megtartásához.

2022-ben az energia költségek csökkentése miatt, továbbra is kiemelt figyelmet szentel a cégcsoport a hibrid munkavégzés körülményeinek fenntartására – ahol csak lehetséges, bevezetve az otthoni munkavégzés lehetőségét. Ezt a munkavégzési formát a jövőben a vállalatok többsége munkaerő megtartás céljából továbbra is fenn kívánja tartani.

## 2 A DV Zrt. és leányvállalatainak 2022. évi gazdálkodása

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosi funkciója ellátásához, saját tőkéjének védelme érdekében folyamatosan kontrolálnia kell a leányvállalataiban meglévő részesedései 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 2022. évi konszolidált beszámolóban találhatóak a halmozódásoktól kiszűrt, a 2021. évi adatokkal összehasonlítható 2022. évi konszolidált eredményadataink.

#### A bázissal való összevetés:

A cégcsoport 2022. évi, halmozódásokat is tartalmazó **adózás előtti eredménye**. 5.658.985 E Ft, amely 3.527.933 E Ft-tal magasabb az előző évi, 2.131.052 E Ft adózás előtti eredménytől.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi 3.832.453 E Ft adózás előtti eredménye 1.936.246 E Ft-tal magasabb a 2021. évinél, elsősorban az üzemi, üzleti tevékenység eredményének jelentős növekedése miatt.

A Debreceni Vízmű Zrt. -341.908 E Ft adózás előtti eredménye 761.766 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél, ami az üzemi, üzleti tevékenység eredményének jelentős csökkenéséből adódik.

A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. adózás előtti eredménye 984.917 E Ft-tal magasabb az előző évi értéknél, amelynek fő oka az üzemi eredmény közel háromszorosára történt növekedése volt.

A Cívis Ház Zrt. adózás előtti eredménye 268.665 E Ft-tal magasabb az előző évinél, amelynek fő oka az üzemi tevékenység eredményének növekedésében keresendő.

Az Aquaticum Debrecen Kft. adózás előtti eredménye 389.036 E Ft-tal magasabb 2021. évinél, amely az értékesítési árbevétel jelentős növekedésének tudható be.

A Médiacentrum Debrecen Kft. előző évhez viszonyított adózás előtti eredménye (vesztesége) 50.376 E Ft-tal romlott.

A DV Info Kft. adózás előtti eredménye 12.689 E Ft-tal alacsonyabb, mint az előző évi. Az üzemi eredmény növekedése mellett a pénzügyi műveletek eredményének jelentős csökkenése okozta az eredményromlást.

A Debreceni Ipari Centrum Kft. adózás előtti eredménye 227.964 E Ft-tal több, mint az előző évi. A jelentős változás fő oka pénzügyi műveletek eredményében keresendő.

A DKV Zrt. adózás előtti eredménye 272.258 E Ft-tal magasabb az előző évi eredményénél.

A DV Parking Kft. adózás előtti eredmény növekedése 230.360 E Ft, ami az értékesítés árbevételének növekedésével magyarázható.

A „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. adózás előtti eredmény (veszteség) romlása 12.569 E Ft.

A Forest Offices Debrecen Kft. adózás előtti eredménye 55.886 E Ft-tal volt kedvezőbb 2022-ben az előző évinél.

## Terv – Tény eltérések

A cégcsoport 2022. évi adózás előtti eredménye 3.141.040 E Ft-tal haladta meg az éves tervet.

A 2022. évi adózás előtti eredmény tervét túlteljesítette:

- DV Zrt. (+714.014 E Ft),
- Cívis Ház Zrt. (+205.961 E Ft),
- Debreceni Vízmű Zrt. (+552.268 E Ft),
- Aquaticum Debrecen Kft. (+518.487 E Ft),
- DV Parking Kft. (+96.369 E Ft),
- Debreceni Hőszolgáltató Zrt. (+1.230.030 E Ft),
- Debreceni Ipari Centrum Kft. (+61.102 E Ft),
- Forest Offices Debrecen Kft (+3.543 E Ft)

A 2022. évi adózás előtti eredmény tervétől elmaradt:

- Médiacentrum Debrecen Kft. (-37.895 E Ft),
- DV Info Kft. (-20.742 E Ft),
- DKV Zrt (-169.393 E Ft),
- „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (-12.704 E Ft)

### Összesített eredmény adatok:

A cégcsoport 2022. évi halmozódásokat is tartalmazó **Üzemi (üzleti) tevékenységének az eredménye** 4.995.203 E Ft, amely 4.520.545 E Ft-tal magasabb a 2021. évi üzemi eredménynél.

Előző évhez képest nőtt a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (2.316.656 E Ft), Cívis Ház Zrt. (273.880 E Ft), a DKV Zrt. (1.675.002 E Ft), az Aquaticum Debrecen Kft. (661.060 E Ft) a DV Parking Kft. (213.097 E Ft), a Debreceni Ipari Centrum Kft. (19.361 E Ft), a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. (+591.223 E Ft), a DV Info Kft. (+33.343 E Ft), valamint a Forest Offices Kft. (107.481 E Ft) üzemi eredménye.

Előző évhez képest csökkent, a Médiacentrum Debrecen Kft. (-39.373 E Ft), a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (-6.181 E Ft), és a Debreceni Vízmű Zrt. (-1.324.998 E Ft) üzemi eredménye.

A cégcsoport 2022. évi üzemi (üzleti) tevékenységének az eredménye 3.243.931 E Ft-tal kedvezőbb a tervnél.

A tervnél magasabb üzemi eredményt ért el a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (698.618 E Ft), Cívis Ház Zrt. (192.709 E Ft), a DKV Zrt. (666.214 E Ft), az Aquaticum Debrecen Kft. (668.512 E Ft), a DV Parking Kft. (85.274 E Ft), a Debreceni Ipari Centrum Kft. (17.105 E Ft), a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. (+926.139 E Ft), a DV Info Kft. (+26.162 E Ft), a Debreceni Vízmű Zrt. (+3.285 E Ft).

A tervnél alacsonyabb üzemi eredményt ért el a Médiacentrum Debrecen Kft. (-32.448 E Ft) a Forest Offices Kft. (-1.355 E Ft), és a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (-6.284 E Ft).

2022. évben az **értékesítés nettó árbevétele** 15.764.432 E Ft-tal nőtt az előző évhez képest.

Árbevétel csökkenés a Forest Offices Debrecen Kft.-nél (-1.191.524 E Ft) történt.

A DKV Zrt.-nél (821.370), a DV Parking Kft.-nél (401.063 E Ft), az Aquaticum Debrecen Kft.-nél (1.895.029 E Ft), a Cívis Ház Zrt.-nél (448.716 E Ft), a Debrecen Vagyonkezelő Zrt.-nél (8.209.322 E Ft) a, a Debreceni Hőszolgáltató Zrt.-nél (3.757.186 E Ft), a Debreceni Vízmű Zrt.-nél (1.110.191 E Ft), a DV Info Kft.-nél (179.383 E Ft), a Médiacentrum Debrecen Kft.-nél (99.533 E F), a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.-nél (4.232 E Ft), valamint a Debreceni

Ipari Centrum Kft.-nél (29.931 E Ft) egyaránt növekedett az értékesítés nettó árbevétele a 2021. évihez képest.

Az **egyéb bevételek** összege 2022. évben 29.712.633 E Ft, mely 19.176.345 E Ft-tal magasabb az előző évinél.

Egyéb bevétel csökkenés a következő cégeknél történt 2022-ben:

Aquaticum Debrecen Kft (84.610 E Ft) Debreceni Ipari Centrum Kft. (6.295 E Ft) Forest Offices Debrecen Kft. (1.184.746 E Ft)

Az **anyagjellegű ráfordítások** összege 51.190.325 E Ft, mely 29.047.192 E Ft-tal magasabb az előző évinél.

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 12.195.018 E Ft, mely 2.169.527 E Ft-tal magasabb az előző évinél, az átlagos statisztikai létszám 106 fős növekedése mellett. A 2022. évben a személyi jellegű ráfordítások bázis évhez viszonyított emelkedését a béremelések okozták.

A cégcsoport **átlagos statisztikai állományi létszáma** 1.527 főről 1.633 főre nőtt.

Létszámnövekedés a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (+4 fő), a Debreceni Vízmű Zrt. (+89fő), a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. (+1 fő), a Cívis Ház Zrt (+1 fő), az Aquaticum Debrecen Kft (+7 fő), a DV Info Kft (+1 fő) a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (+1 fő), a DV Parking Kft. (+4 fő), és a Debreceni Ipari Centrum Kft (+1 fő) esetében valósult meg.

Létszámcsökkenés történt a következő vállalatoknál: DKV Zrt. (-3 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. 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. 2022.évben a törvény erejénél fogva a „Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. is kikerült a TAO csoportból, ugyanakkor a Cívis Lakóparkfejlesztő Kft új tagként csatlakozott a csoporthoz.

A csoportos társasági adóalany 2022. évre vonatkozóan az alábbi táblázat adatai szerinti 67.263 E Ft adómegetakarítást ért el.

<b>Csoporttagok</b>	<b>2022. évi csoportos társasági adó</b>	<b>Egyedileg (csoporton kívül) számított adó</b>	<b>Adó megtakarítás</b>
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	72 507	109 058	-36 551
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	79 185	119 103	-39 918
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0
Cívis Ház Zrt.	57 010	85 749	-28 739
DKV Zrt.	0	0	0
Aquaticum Debrecen Kft.	0	0	0
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	0	0
DV Info Kft.	278	418	-140
DV Parking Kft.	17 028	25 612	-8 584
Debreceni Ipari Centrum Kft.	3 991	6 003	-2 012
DEVIZÉP Kft.	1 077	1 619	-542
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	0	0	0
CÍVIS TAKARÍTÓ Kft.	261	393	-132
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>231 337</b>	<b>347 956</b>	<b>-116 619</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 köztulajdonban álló gazdasági társaságok számára jogszabály eddig nem írta elő belső kontrollrendszer kialakításának és működtetésének kötelezettségét, azonban az általuk kezelt nemzeti vagyon és a felhasznált közpénzek miatt ez indokolt. E hiány megszüntetése érdekében 2020. január 1-jétől módosult a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: [Takarékostv.](#)) és kiegészült a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszerére vonatkozó szabályokkal. A Takarékostv. végrehajtási rendeleteként szintén 2020. január 1-jével hatályba lépett a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: [Gtbkr.](#)), amely a részletszabályokat tartalmazza.

### 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 egységei 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 közműátadás miatt kivezetett eszközök könyv szerinti értéke 22 751,5 MFt (ágazatonkénti bontása: ivóvíz-ágazat 10.776,3 MFt, a szennyvíz-ágazat 11.975,2 MFt, ebből ISPA tervek 93,1 MFt). A közmű vagyon átadás miatt feloldott halasztott bevétel 1 708,5 MFt (ebből: ivóvíz-ágazat 723,1 MFt, a szennyvíz-ágazat 985,4 MFt) a térítésmentes és támogatásból megvalósított eszközök elhatárolt, halasztott bevételként nyilvántartott értéke.

### **Vagyonkezelési szerződés**

A Debreceni Vízmű Zrt. vagyonából kikerült, a város tulajdonába térítésmentesen átadott víziközművek üzemeltetésére Vagyonkezelő 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 vagyonkezelési 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, 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 bérházakat 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

A 2022. évi beruházások összege a cégcsoportban 5.350.442 E Ft, melyből 3.445.065 E Ft volt a saját forrású, ehhez 84.234 E Ft önkormányzati és 1.628.295 E Ft állami támogatás társult. Az egyéb források összege 171.654 E Ft.

A Debreceni Vízmű Zrt. a 2022. 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 1.271 M Ft összegben.

A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. 2022. évi beruházásainak fő elemei az újabb társasházak, közületi fogyasztók, intézmények, irodaházak távhőszolgáltatásba történő bekapcsolása volt.

Az Aquaticum Debrecen Kft. 2022. évben 383,8 M Ft összegben hajtott végre beruházásokat. A beruházások döntően a megfelelő üzembiztonság, a megfelelő, magas színvonalú szolgáltatások, valamint költségmegtakarítások érdekében valósultak meg.

A Cívis Ház Zrt. 2022. évi 285 M Ft beruházási összegéből a jelentős tételek: a Simonffy u. 2. szám II. emeleti helyiségek rekonstrukciós munkái 23 M Ft-ért, a Böszörményi út 68. szám alatti családok átmeneti otthonának bővítése 51 M Ft összege, a Kálvin tér 11. szám alatti Új Városháza hűtő-fűtő központi berendezései cseréjének 29 M Ft kiadása; a Piac u. 70-72 szám alatti üzlet homlokzati nyílászárónak cseréje 27 M Ft összege, az Erzsébet u. 7. szám alatti telekvásárlás 55 M Ft-ért, valamint új vállalatirányítási rendszer bevezetési díj első részlete 44 M Ft

A DKV Zrt. 2022. évben 2.752 M Ft összeget fordított beruházásra, melyből a legjelentősebbek az 1-es villamos vonal pályaszakaszainak korszerűsítése (198 M Ft), illetve a Zöld Busz Projekt (2.410 M Ft) voltak.

A DV Info Kft. 2022. évi beruházásaiból jelentősebb összeget eszközök beszerzésére fordított. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. optikai hálózat építésre 23 M Ft-ot, tehergépkocsi beszerzésre 10 M Ft-ot, fordított a 2022. 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 pénzügyintézet 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 pénzügyintézet 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 járulékaik 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 pénzügyosztálytól 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 kiegészítő 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 haladékokat 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 haladékokat (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 2022. december 31-én 1.020.737 E Ft, ez 2021. év végén 223.250 E Ft volt, mely 797.487 E Ft növekedést jelent.

A forint cash-pool egyenlegünk 2022. december 31-én, cégcsoport szinten összességében pozitív volt, amelynek összege 2.222.828 E Ft volt, amely 2.636.688 E Ft-tal több a 2021. december 31-ei -413.860 E Ft-os egyenlegnél.

A cash-pool rendszertől elkülönítetten jelenik meg a DKV Zrt. OTP Bank Nyrt.-vel szemben 2022. december 31-én fennálló rulírozó folyószámla hiteltartozása 4.619.208 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. OTP Bank Nyrt.-vel megkötött, 3 Mrd Ft összegű beruházási kölcsönéből 2022. év végén 1.137.932 E Ft hosszúlejáratú és 413.793 E Ft rövidlejáratú, összesen 1.551.725 E Ft tartozás állt fenn.

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

adatok: E Ft

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás
Cash-pool egyenleg	-413 860	2 222 828	2 636 688
DKV Zrt. Rulírozó folyószámlahitel	-6 000 000	-4 619 208	1 380 792
OTP Beruházási kölcsön HUF	-1 965 518	-1 551 725	413 793
Bank betétek, pénztár, cash-pool-on kívül	223 250	1 020 737	797 487
<b>Összesen</b>	<b>-8 156 128</b>	<b>-2 927 368</b>	<b>5 228 760</b>

Összességében a cégcsoport likviditási helyzete az előző év végi állapothoz képest 5.228.760 E Ft-tal javult.

## 2.5 Önkormányzati támogatások és osztalék

A következő táblázat mutatja be a DMJV Önkormányzata által a tagvállalatoknak 1998-2022. 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	-	-	-	-	-
DIIP 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>

Tagvállalat	2022.
DKV Zrt.	7 406 235
"Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kh. Kft.	50 000
<b>Összesen:</b>	<b>7 456 235</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, illetve a 2021. évi eredmény után szintén 1.000.000 E Ft került kifizetésre 2022. évben. A cégcsoport tehát amellett, hogy mindeddig biztosítani tudta pénzügyi egyensúlyát, 9.445 Mrd Ft osztalékot fizetett a tulajdonos Önkormányzat részére.

## 2.6 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 2022. évben nem érintette.

## 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:

Az orosz-ukrán konfliktus nyomán kialakult világgazdasági válság különösen az energia árak jelentős emelkedésében, a megugró inflációban, és a jelentősen emelkedő kamatokban volt tetten érhető, amelyek hatást gyakoroltak a Társaság gazdálkodására is.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága 316/2022 (09.23.) sz. határozata nyomán a Társaság megvizsgálta a költségcsökkentési lehetőségeit, és a következő intézkedéseket léptette életbe

- bérelt iroda terület csökkentése
- pénteki home office munkavégzés bevezetése a fűtési költségek csökkentése miatt

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.

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

#### 3.1 Vagyon 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 2022. év végén, az 1.3. pontban részletesen bemutatva 22.167.971 E Ft.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek, mint nem nyereségorientált szolgáltatási centrumként működő társaságnak a gazdálkodása során az a stratégiai célja, hogy a tanácsadási tevékenységének az üzemi (üzleti) 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 beszámolókat 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 beszámolókat 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 beszámolókat elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2017. évben rendezett pótbefizetés összege:

**Médiacentrum Debrecen Kft. 152.100 E Ft**

A 2017. éves beszámolókat 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 tőkerendezése)	690 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>134.490 E Ft</b>

A 2018. éves beszámolókat 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 beszámolókat 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 beszámolókat 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 beszámolókat 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>

A 2022. éves beszámolókat elfogadását követően elhatározott, pénzügyileg 2023. évben rendezendő pótbefizetés összege:

„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft. (a pótbefizetést a DKV Zrt. teljesítette)	44.550 E Ft
Médiacentrum Debrecen Kft.	209.290 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>253.840 E Ft</b>

**Leányvállalati osztalékfizetések**

A Debreceni Vagyonkezelő 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
- <i>DV Parking Kft.</i>	323.661 E Ft
- <i>DV Info Kft.</i>	45.326 E Ft
- <i>Debreceni Hőszolgáltató Zrt.</i>	142.927 E Ft
- <i>Cívis Ház Zrt.</i>	1.034.637 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	372.950 E Ft
- <i>A.K.S.D. Kft.</i>	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
- <i>DV Parking Kft.</i>	38.356 E Ft
- <i>DV Info Kft.</i>	41.257 E Ft
- <i>Debreceni Hőszolgáltató Zrt.</i>	241.749 E Ft
- <i>Cívis Ház Zrt.</i>	786.072 E Ft
- <i>Debreceni Ipari Centrum Kft.</i>	231.095 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	372.950 E Ft
- <i>A.K.S.D. Kft.</i>	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:	1.047.690 E Ft
- <i>DV Parking Kft.</i>	49.288 E Ft
- <i>DV Info Kft.</i>	66.360 E Ft
- <i>Debreceni Hőszolgáltató Zrt.</i>	420.241 E Ft
- <i>Cívis Ház Zrt.</i>	562.595 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	482.014 E Ft
- <i>A.K.S.D. Kft. (előzetes adat)</i>	482.014 E Ft

A leányvállalatok, valamint a társult vállalkozás által a 2022. évi eredményük után fizetendő osztalék összegei, amelyeket majd a 2023. évi beszámoló tartalmaz majd:

1. Kapcsolt vállalkozástól összesen:	1.446.645 E Ft
- <i>DV Parking Kft.</i>	258.187 E Ft
- <i>DV Info Kft.</i>	61.164 E Ft
- <i>Debreceni Hőszolgáltató Zrt.</i>	363.906 E Ft
- <i>Cívis Ház Zrt.</i>	756.620 E Ft
- <i>Debreceni Ipari Centrum Kft.</i>	6.798 E Ft
2. Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozástól:	1.300.000 E Ft
- <i>A.K.S.D. Kft. (előzetes adat)</i>	1.300.000 E Ft

### **Eszközállomány**

A társaság vagyonszerkezetét - a holding jellegnek megfelelően - eszközoldalon a részesedések, forrásoldalon a saját tőke óriási túlsúlya jellemzi. A befektetett eszközök állománya 2021. évhez képest 347.151 E Ft-tal növekedett 2022. évben. A Befektetett pénzügyi eszközök értékének alakulása (374.618 E Ft növekedés) legfőképpen a Tartós jelentős tulajdoni részesedés értékének növekedéséből adódik. 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 2022. évi állománya 27.157 E Ft csökkenést mutat az előző évihez képest. Az elszámolt éves amortizáció összege 64.383 E Ft.

A Zrt. a készletek között tartja nyilván a leendő Déli Iparterület ingatlanjainak 1.707.989 E Ft, a Dósa Nádor téri telek és épület 386.217 E Ft, Sámsoni út kamerahálózat és optikai alépítmény 11.604 E Ft, a Déli Iparterület értékesített ingatlanjaihoz kapcsolódó közvetített szolgáltatások 13.768 E Ft, az egyéb készletek 480 E Ft könyv szerinti értékét.

A társaság követeléseinek összege 3.170.572 E Ft, a mérlegfőösszeg (30.915.999 E Ft) 10,2%-a.

### **Forrás állomány**

A társaság kötelezettségeinek összege 3.826.730 E Ft, amely a mérlegfőösszeg 12,4%-a. A kötelezettségek 29,7%-át teszik ki a hosszúlejáratú kötelezettségek (1.137.932 E Ft). Ez az OTP Bank Nyrt. Déli Iparterület és Hotel Lycium + 120 db parkoló beruházási kölcsön összege. A rövidlejáratú kötelezettségek (2.688.798 E Ft) között szerepel a szállítói tartozások (115.760 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 (1.021.492 E Ft), rövidlejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben (44 E Ft), a vevőktől kapott előleg (182.880 E Ft) és az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek (954.829 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 ily 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.



2022. évben a Társaság árbevétele jelentősen növekedett, összesen 8.209.322 E Ft-tal haladta meg a 2021. évi árbevétel összegét. A jelentős növekedés döntő részben a saját tulajdonú ingatlan értékesítési tevékenységen realizált 9.343.929 E Ft árbevételnek köszönhető, amely 8.168.280 E Ft-tal haladta meg a 2021. évi bevételt.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az eredményesen gazdálkodó társaságaitól befolyó osztalékokat 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 többletjövödelem 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 járul hozzá a Debreceni Vízmű Zrt., megmaradt „pénztermelő” képességét a saját forrású beruházásaik több éve tartó erős visszafogása biztosítja, a saját forrású beruházásaik összege elmarad az elszámolt amortizációjuktól. A Debreceni Hőszolgáltató Zrt. 2022-ben nagy mértékben tudta javítani az eredményességét az előző évhez képest, e mellett „pénztermelő” képességét szintén a beruházások visszafogásával tudta fenntartani hasonlóan a Vízmű Zrt.-hez. Ugyanakkor e társaságaink pénzügyi helyzetét rontotta a kintlévőségek állományának növekedése. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. terven felüli telekértékesítése is hozzájárult a 2022. év likviditási helyzetének javulásához. A Vállalatcsoport pénzügyi helyzetének negatív pólusa a közszolgáltatási szerződésesek megváltozott feltételrendszere mellett is a DKV Zrt. finanszírozása.

A működés finanszírozásához 2022. 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.

### 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 részletezettek szerint:

- Hotel Lycium épület és földterület:	709.410 E Ft
- Kölcsey Központ alatt 120 db parkoló és földterület:	221.313 E Ft
- Derék utcai építési telek:	700.700 E Ft
- Vezetékek:	254.576 E Ft
- 0499/11 hrsz magánút a Déli Iparterületen:	165.028 E Ft
- 0499/11 hrsz magánút telek a Déli Iparterületen:	50.789 E Ft
- Telkesítés, ültetvény a Déli Iparterületen:	10.775 E Ft
- Egyéb építmények (Hotel Lycium hálózatok, stb.):	84.565 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

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 Belső kontrollrendszer, belső ellenőrzési funkció

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 jóváhagyásával.

### 5.1 Belső ellenőrzés által végzett tevékenység bemutatása:

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. éves ellenőrzési tervében – a Felügyelőbizottság döntésének megfelelően – **két ellenőrzési téma** szerepelt. A 2022. évre tervezett belső ellenőrzési feladatokat a belső ellenőr elvégezte az alábbi táblázatban megjelölt tárgyban, célokkal és módszerekkel:

	Tárgy	Cél	Módszer
1.	Adatok és rendszerek szabályozottsági ellenőrzése	Annak megállapítása, hogy a Társaság által működtetett adat- és ügyiratkezelési rendszerek alkalmasak az adatok összegyűjtését, összesítését és strukturálását megbízhatóan, pontosan, az adatvédelmi jogszabályoknak megfelelően ellátni, a jogosultságok beállítása célszerűen, hatékonyan és jogszerűen történik-e meg (adatszolgáltatás, iktatási rendszer, jogosultság kezelés).	Szabályszerűségi ellenőrzés
2.	A DV Zrt. tagvállalataira vonatkozó utasítások és határozatok, vezetői döntések ellenőrzése	Annak megállapítása, hogy a DV Zrt. a tagvállalatokra vonatkozó döntéseinek alkalmazása és hatályosulása maradéktalanul megtörténik-e.	Szabályszerűségi ellenőrzés

Az adatok és rendszerek szabályozottsági ellenőrzéséről szóló jelentés megállapította, hogy a terület a legtöbb tekintetben a megfelelő kontrollokkal rendelkezett, és elfogadható teljesítményt mutatott. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tagvállalataira vonatkozó utasítások és határozatok, vezetői döntések ellenőrzéséről szóló jelentés az ellenőrzött területet megfelelőnek értékelte, a közölt megállapítások nem utaltak alapvető gyenge pontokra a szervezeti egységek szintjén alkalmazott irányelvekben és eljárásokban. A belső ellenőrzések eredményét követően intézkedési tervek készültek, amelyek végrehajtása részben megtörtént, részben folyamatban van. 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 3/2023. (02.07.) számú határozatával jóváhagyott.

## 5.2 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 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 Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója a Gtbr. 4. § (1) bekezdésében meghatározott feladatait a 6. § (1) bekezdésében meghatározott elvek szerint ellátja. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2020-2021. évben kialakította a belső kontrollrendszer működtetésének kereteit és feltételrendszerét, 2022. évben a kontrollrendszer egyes elemeinek fejlesztését tűzte célul és teljesítette azt.

A Társaság tevékenységét részletesen leíró szabályzatok többségének aktualizálása és felülvizsgálata 2021. évben megtörtént, ezen felülvizsgálatok rendszeresen végzendő feladatot jelentettek a Társaság részére 2022. évben is. A Társaság a jogszabályokban kötelezően előírt szabályzatokkal rendelkezik.

A belső kontrollrendszer megfelelő működtetése érdekében a Társaság 2022. évben belső kontroll kézikönyvet készített, fejlesztette a folyamatleírásait, megfelelési tanácsadói audit eredményeként pontosította az ellenőrzési nyomvonalakat, tevékenységének kockázatait az energiaárakkal kapcsolatos jelentős változásokat követően újraértékelt, elemezte és intézkedési tervet készített.

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.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója a Gtbr. 11. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségének megfelelően a társaság belső kontrollrendszerét nyilatkozatban értékelte, a következő év fejlesztendő területeit meghatározta.

2022. évben az Állami Számvevőszék a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. belső kontrollrendszerének szabályozottságát „A többségi állami és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok integritásának monitoring típusú ellenőrzése” tárgykörben végzett vizsgálatával ellenőrizte. Az Állami Számvevőszék alapvető hiányosságot nem tárt fel, szabályszerűségi és célszerűségi javaslatait a társaság elfogadta, ezek megvalósítása érdekében a vezérigazgató a szükséges intézkedéseket megtette.

Mind a belső, mind a külső ellenőrzések eredménye alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. belső kontrollrendszerének működése megfelelőnek minősíthető.

**Debrecen, 2023. április 14.**

**Kocsik-Marossy Virág**  
vezérigazgató

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

1. számú melléklet

Me.: e Ft

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Hőszolg.	Vízmű	Cívus Ház	DKV	Fürdő	Média.	DV Info	Zsuzsi	Parking	DIC	Forest	DV Zrt.	Osszes
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	25 681 558
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	3 185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	3 225
<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>	<b>25 684 783</b>
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-1 531	0	397	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 134
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 809	35 291	3 940	86 474	0	0	0	0	0	0	0	0	128 514
<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>127 380</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>	<b>8 094 907</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	10 145 025
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	6 073 351
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	565 213
08. Eladott áruk beszerzési értéke	218 936	10 116	11 470	8 906	168 588	92	46 322	0	350	0	0	111 056	575 836
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	1 281 442
<b>IV. Anyagi jellegű 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>	<b>18 640 867</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	7 407 198
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	743 100
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	1 295 609
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>708 209</b>	<b>3 050 309</b>	<b>353 977</b>	<b>3 446 440</b>	<b>962 063</b>	<b>240 189</b>	<b>130 490</b>	<b>46 361</b>	<b>229 662</b>	<b>21 912</b>	<b>12 327</b>	<b>243 968</b>	<b>9 445 907</b>
<b>VI. Értéksökkenési leírás</b>	<b>672 256</b>	<b>966 579</b>	<b>242 809</b>	<b>1 306 965</b>	<b>288 161</b>	<b>15 833</b>	<b>146 114</b>	<b>64 592</b>	<b>65 396</b>	<b>109</b>	<b>273</b>	<b>47 232</b>	<b>3 816 319</b>
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>75 528</b>	<b>654 285</b>	<b>198 139</b>	<b>26 322</b>	<b>93 117</b>	<b>7 958</b>	<b>10 533</b>	<b>179</b>	<b>14 053</b>	<b>310</b>	<b>251 699</b>	<b>72 916</b>	<b>1 405 039</b>
<b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+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>	<b>598 938</b>
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	33 480	160 994	0	0	0	0	0	0	0	0	1 919 501	2 113 975
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49 094	0	0	49 094
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	16 655	30 348	0	0	0	0	0	0	0	6 214	0	0	53 217
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	6 753	6 860	405	1 843	0	0	0	0	598	659	13 302	1 351	31 771
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	11	64 699	8 171	142	391	8	15	0	0	210	40 263	22 872	136 782
<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>	<b>2 384 839</b>
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztés	0	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	214 545
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	-47 831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-47 831
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	111	957	2 494	2 132	5	10	0	0	53	63 890	11 076	80 728
<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>247 442</b>
<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</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>2 137 397</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>-467 775</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>	<b>2 736 335</b>
X. Adófizetési kötelezettség	15 716	26 433	19 532	0	0	0	699	0	1 491	0	0	4 134	68 005
<b>D. 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>	<b>2 668 330</b>

**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatainak 2021. évi Eredménykimutatás adatai**

2. számú melléklet

Me.: e Ft

<b>EREDMÉNYKIMUTATÁS</b>	<b>Hőszolg.</b>	<b>Vízmu</b>	<b>Cívus Ház</b>	<b>DKV</b>	<b>Fürdő</b>	<b>Média.</b>	<b>DV Info</b>	<b>Zsuzsi</b>	<b>Parking</b>	<b>DIC</b>	<b>Forest</b>	<b>DV Zrt.</b>	<b>Osszes</b>
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 458 107	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	28 171 865
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	2 754	0	0	0	181	0	0	0	0	0	0	2 935
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>7 458 107</b>	<b>7 975 598</b>	<b>2 132 750</b>	<b>3 114 175</b>	<b>2 800 814</b>	<b>472 561</b>	<b>543 053</b>	<b>10 889</b>	<b>627 521</b>	<b>91 217</b>	<b>1 191 524</b>	<b>1 756 591</b>	<b>28 174 800</b>
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	2 051	0	638	0	0	0	0	0	0	0	0	2 689
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	32 484	136 158	4 017	28 292	0	0	0	0	0	0	0	0	200 951
<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>	<b>32 484</b>	<b>138 209</b>	<b>4 017</b>	<b>28 930</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>203 640</b>
<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>2 674 942</b>	<b>401 132</b>	<b>219 400</b>	<b>5 607 064</b>	<b>253 878</b>	<b>16 620</b>	<b>3 524</b>	<b>154 792</b>	<b>9 990</b>	<b>6 297</b>	<b>1 184 746</b>	<b>3 903</b>	<b>10 536 288</b>
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	11 232 407
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	432 451	1 223 781	813 601	2 198 355	1 196 466	231 268	117 644	33 703	230 731	29 034	1 418 570	145 148	8 070 752
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	583 751
08. Eladott áruk beszerzési értéke	208 931	14 409	13 590	11 563	227 148	322	7 895	0	223	0	0	785 101	1 269 182
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	987 041
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>8 432 292</b>	<b>3 608 495</b>	<b>887 303</b>	<b>4 043 936</b>	<b>1 741 604</b>	<b>327 100</b>	<b>182 410</b>	<b>43 058</b>	<b>269 124</b>	<b>40 778</b>	<b>1 421 479</b>	<b>1 145 554</b>	<b>22 143 133</b>
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	7 930 408
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	299	14 499	795 209
12. Bérjárulékok	104 880	396 498	49 764	515 607	102 575	39 786	18 498	6 741	31 667	2 470	847	30 541	1 299 874
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>758 603</b>	<b>3 104 885</b>	<b>359 992</b>	<b>3 731 820</b>	<b>1 106 592</b>	<b>294 959</b>	<b>133 258</b>	<b>52 696</b>	<b>230 599</b>	<b>19 352</b>	<b>5 915</b>	<b>226 820</b>	<b>10 025 491</b>
<b>VI. Értécsökkenési leírás</b>	<b>567 845</b>	<b>942 112</b>	<b>275 847</b>	<b>1 082 017</b>	<b>335 967</b>	<b>6 198</b>	<b>133 485</b>	<b>101 247</b>	<b>55 242</b>	<b>217</b>	<b>0</b>	<b>58 212</b>	<b>3 558 389</b>
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>68 207</b>	<b>646 675</b>	<b>249 537</b>	<b>74 984</b>	<b>368 417</b>	<b>17 888</b>	<b>19 564</b>	<b>117</b>	<b>29 916</b>	<b>1 880</b>	<b>1 059 715</b>	<b>176 157</b>	<b>2 713 057</b>
<b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>338 586</b>	<b>212 772</b>	<b>583 488</b>	<b>-182 588</b>	<b>-497 888</b>	<b>-156 964</b>	<b>77 860</b>	<b>-31 437</b>	<b>52 630</b>	<b>35 287</b>	<b>-110 839</b>	<b>153 751</b>	<b>474 658</b>
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	130 120	2 048	0	0	0	0	0	0	0	0	1 799 129	1 931 297
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	11 166	0	0	0	0	0	0	0	0	11 166
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árföl	25 317	51 343	0	0	0	0	0	0	0	5 480	0	0	82 140
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	25 009	34 079	300	10 851	0	0	0	0	4	4 928	5 583	9 065	89 819
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	154	5 207	1 018	1 075	0	0	0	0	1 033	57 790	9 747	76 024
<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>50 326</b>	<b>215 696</b>	<b>7 555</b>	<b>23 035</b>	<b>1 075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>11 441</b>	<b>63 373</b>	<b>1 817 941</b>	<b>2 190 446</b>
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, ár	0	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	367 314
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149 000	0	0	149 000
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	9	4 751	552	2 296	3 329	46	23	0	0	491	2 716	3 525	17 738
<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>	<b>9</b>	<b>8 610</b>	<b>5 391</b>	<b>230 227</b>	<b>50 861</b>	<b>1 951</b>	<b>4 611</b>	<b>544</b>	<b>806</b>	<b>152 841</b>	<b>2 716</b>	<b>75 485</b>	<b>534 052</b>
<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	<b>50 317</b>	<b>207 086</b>	<b>2 164</b>	<b>-207 192</b>	<b>-49 786</b>	<b>-1 951</b>	<b>-4 611</b>	<b>-544</b>	<b>-802</b>	<b>-141 400</b>	<b>60 657</b>	<b>1 742 456</b>	<b>1 656 394</b>
<b>C. Adózás előtti eredmény (+-A+-B)</b>	<b>388 903</b>	<b>419 858</b>	<b>585 652</b>	<b>-389 780</b>	<b>-547 674</b>	<b>-158 915</b>	<b>73 249</b>	<b>-31 981</b>	<b>51 828</b>	<b>-106 113</b>	<b>-50 182</b>	<b>1 896 207</b>	<b>2 131 052</b>
X. Adófizetési kötelezettség	23 436	62 779	24 500	0	0	0	1 466	0	2 540	1 190	0	1 579	117 490
<b>D. Adózott eredmény (+-C-X)</b>	<b>365 467</b>	<b>357 079</b>	<b>561 152</b>	<b>-389 780</b>	<b>-547 674</b>	<b>-158 915</b>	<b>71 783</b>	<b>-31 981</b>	<b>49 288</b>	<b>-107 303</b>	<b>-50 182</b>	<b>1 894 628</b>	<b>2 013 562</b>

**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatainak 2022. évi Eredménykimutatás adatai**

3. számú melléklet

Me.: e Ft

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Hőszolg.	Vízmű	Cívus Ház	DKV	Fürdő	Média.	DV Info	Zsuzsi	Parking	DIC	Forest	DV Zrt.	Osszes
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	11 215 293	9 082 608	2 581 466	3 935 545	4 695 843	571 670	722 436	15 121	1 028 584	121 148	0	9 965 913	43 935 627
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	3 181	0	0	0	424	0	0	0	0	0	0	3 605
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>11 215 293</b>	<b>9 085 789</b>	<b>2 581 466</b>	<b>3 935 545</b>	<b>4 695 843</b>	<b>572 094</b>	<b>722 436</b>	<b>15 121</b>	<b>1 028 584</b>	<b>121 148</b>	<b>0</b>	<b>9 965 913</b>	<b>43 939 232</b>
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-1 733	0	2 089	0	0	0	0	0	0	0	0	356
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	39 816	253 046	4 847	102 752	0	0	0	0	0	0	0	0	400 461
<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>	<b>39 816</b>	<b>251 313</b>	<b>4 847</b>	<b>104 841</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>400 817</b>
<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>19 943 892</b>	<b>570 430</b>	<b>387 420</b>	<b>8 409 208</b>	<b>169 268</b>	<b>29 027</b>	<b>11 457</b>	<b>155 455</b>	<b>24 217</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>12 257</b>	<b>29 712 633</b>
05. Anyagköltség	27 784 050	2 702 942	70 655	2 630 777	561 000	20 139	9 007	13 419	32 467	612	0	5 549	33 830 617
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	491 135	1 578 949	966 241	2 663 290	1 593 676	302 309	137 761	26 893	348 589	27 951	3 113	713 847	8 853 754
07. Egyéb szolgáltatások értéke	95 220	362 288	18 936	101 076	59 901	12 778	2 551	1 486	22 480	2 513	104	8 771	688 104
08. Eladott áruk beszerzési értéke	200 785	31 704	15 643	252	422 842	18	19	0	221	0	0	6 090 604	6 762 088
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	165 338	472 958	5 163	7 298	83 780	108 598	158 402	47	2 580	2 698	0	48 900	1 055 762
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>28 736 528</b>	<b>5 148 841</b>	<b>1 076 638</b>	<b>5 402 693</b>	<b>2 721 199</b>	<b>443 842</b>	<b>307 740</b>	<b>41 845</b>	<b>406 337</b>	<b>33 774</b>	<b>3 217</b>	<b>6 867 671</b>	<b>51 190 325</b>
10. Bérköltség	699 627	3 290 603	314 196	3 499 041	1 132 227	297 754	133 487	50 671	255 838	23 036	124	255 077	9 951 681
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	63 613	258 781	31 669	348 049	153 824	4 210	4 830	5 352	9 106	1 417	0	17 260	898 111
12. Bérjárulékok	100 104	420 626	46 130	504 094	149 344	31 261	16 925	6 810	32 848	3 160	16	33 908	1 345 226
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>863 344</b>	<b>3 970 010</b>	<b>391 995</b>	<b>4 351 184</b>	<b>1 435 395</b>	<b>333 225</b>	<b>155 242</b>	<b>62 833</b>	<b>297 792</b>	<b>27 613</b>	<b>140</b>	<b>306 245</b>	<b>12 195 018</b>
<b>VI. Értéksökkenési leírás</b>	<b>594 750</b>	<b>1 017 598</b>	<b>444 850</b>	<b>1 132 113</b>	<b>348 680</b>	<b>5 573</b>	<b>137 780</b>	<b>103 435</b>	<b>49 609</b>	<b>960</b>	<b>0</b>	<b>64 383</b>	<b>3 899 731</b>
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>74 570</b>	<b>883 309</b>	<b>202 882</b>	<b>71 190</b>	<b>196 665</b>	<b>14 824</b>	<b>21 928</b>	<b>81</b>	<b>33 336</b>	<b>4 155</b>	<b>1</b>	<b>269 464</b>	<b>1 772 404</b>
<b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>929 809</b>	<b>-1 112 226</b>	<b>857 368</b>	<b>1 492 414</b>	<b>163 172</b>	<b>-196 343</b>	<b>111 203</b>	<b>-37 618</b>	<b>265 727</b>	<b>54 648</b>	<b>-3 358</b>	<b>2 470 407</b>	<b>4 995 203</b>
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	24 565	7 158	0	0	0	0	0	0	0	0	1 545 854	1 577 577
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	1 087	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 087
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfoly	187 455	487 309	0	0	0	0	0	0	4 837	23 378	0	0	702 979
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	256 558	190 135	3 114	51 391	906	0	0	0	11 624	48 049	9 062	134 413	705 252
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	69 326	8 503	6 303	10 144	1	77	0	0	2 751	0	69 781	166 886
<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>444 013</b>	<b>772 422</b>	<b>18 775</b>	<b>57 694</b>	<b>11 050</b>	<b>1</b>	<b>77</b>	<b>0</b>	<b>16 461</b>	<b>74 178</b>	<b>9 062</b>	<b>1 750 048</b>	<b>3 153 781</b>
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2	1 660	20 231	1 663 092	316 910	12 934	50 633	6 932	0	5 437	0	350 643	2 428 474
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	444	1 595	4 538	15 950	15	87	0	0	1 538	0	37 359	61 526
<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>	<b>2</b>	<b>2 104</b>	<b>21 826</b>	<b>1 667 630</b>	<b>332 860</b>	<b>12 949</b>	<b>50 720</b>	<b>6 932</b>	<b>0</b>	<b>6 975</b>	<b>0</b>	<b>388 002</b>	<b>2 490 000</b>
<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	<b>444 011</b>	<b>770 318</b>	<b>-3 051</b>	<b>-1 609 936</b>	<b>-321 810</b>	<b>-12 948</b>	<b>-50 643</b>	<b>-6 932</b>	<b>16 461</b>	<b>67 203</b>	<b>9 062</b>	<b>1 362 046</b>	<b>663 781</b>
<b>C. Adózás előtti eredmény (+-A+-B)</b>	<b>1 373 820</b>	<b>-341 908</b>	<b>854 317</b>	<b>-117 522</b>	<b>-158 638</b>	<b>-209 291</b>	<b>60 560</b>	<b>-44 550</b>	<b>282 188</b>	<b>121 851</b>	<b>5 704</b>	<b>3 832 453</b>	<b>5 658 985</b>
X. Adófizetési kötelezettség	79 185	106	57 010	0	0	0	278	0	17 028	3 991	257	72 507	230 362
<b>D. Adózott eredmény (+-C-X)</b>	<b>1 294 635</b>	<b>-342 014</b>	<b>797 307</b>	<b>-117 522</b>	<b>-158 638</b>	<b>-209 291</b>	<b>60 282</b>	<b>-44 550</b>	<b>265 160</b>	<b>117 860</b>	<b>5 447</b>	<b>3 759 946</b>	<b>5 428 623</b>

**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatai 2020. évi Mérleg adatai**

4. számú melléklet

Me.: e Ft

MÉRLEG	Hőszolg.	Vízmű	Civis Ház	DKV	Aquaticum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Osszes
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>11 410 708</b>	<b>32 475 870</b>	<b>9 246 902</b>	<b>29 021 933</b>	<b>8 986 548</b>	<b>155 905</b>	<b>646 758</b>	<b>251 921</b>	<b>973 011</b>	<b>1 386 072</b>	<b>2 638 692</b>	<b>32 231 533</b>	<b>129 425 853</b>
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>8 963 796</b>	<b>28 534 345</b>	<b>8 408 476</b>	<b>15 157 149</b>	<b>8 139 821</b>	<b>61 283</b>	<b>552 669</b>	<b>202 903</b>	<b>927 190</b>	<b>1 065 654</b>	<b>0</b>	<b>24 543 976</b>	<b>96 557 262</b>
I. Immateriális javak	3 411	19 866	82	45 930	5 665	88	321 613	16 252	320	369	0	167	413 763
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vagyon értékű jogok	2 796	19 866	82	45 930	5 665	0	18 451	16 252	320	0	0	0	109 362
4. Szellemi termékek	615	0	0	0	0	88	303 162	0	0	369	0	167	304 401
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Tárgyi eszközök	5 938 456	22 509 873	8 367 847	14 737 200	6 526 033	61 195	231 056	186 651	926 870	369	0	2 379 428	61 864 978
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 841 987	21 706 328	8 324 904	6 077 683	5 397 765	35 994	2 933	58 861	702 172	341	0	2 180 029	49 328 997
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 043 404	496 613	0	8 551 101	567 543	23 573	155 239	121 759	223 583	0	0	0	11 182 815
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 566	148 932	24 754	29 277	211 219	1 628	1 500	5 976	1 115	28	0	9 429	440 424
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	46 499	158 000	18 189	79 139	349 506	0	71 384	55	0	0	0	183 087	905 859
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 883	6 883
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Befektetett pénzügyi eszközök	3 021 929	6 004 606	40 547	374 019	1 608 123	0	0	0	0	1 064 916	0	22 164 381	34 278 521
1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	1 103 816	13 200	8 350	0	0	0	0	0	240 000	0	20 016 139	21 381 505
2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	3 013 130	4 890 230	20 061	365 066	1 608 123	0	0	0	0	824 916	0	370 507	11 092 033
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	1 500	0	0	0	0	0	0	0	0	1 775 613	3 222
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	0	0	1 100	0	0	0	0	0	0	0	0	2 122	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	8 799	648	4 686	603	0	0	0	0	0	0	0	0	14 736
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	9 912	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 912
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>2 017 205</b>	<b>3 441 656</b>	<b>833 910</b>	<b>9 735 863</b>	<b>789 209</b>	<b>85 435</b>	<b>93 851</b>	<b>49 008</b>	<b>45 818</b>	<b>318 540</b>	<b>2 607 349</b>	<b>7 677 499</b>	<b>27 695 343</b>
I. Készletek	5 991	55 850	563 443	180 801	34 803	1 916	3 262	2 276	0	0	170	4 867 354	5 715 866
1. Anyagok	5 910	34 130	305	153 300	4 740	0	0	0	0	0	0	0	198 385
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	477	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	505
3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Késztermékek	0	0	2 757	6 873	0	0	0	0	0	0	0	0	9 630
5. Árúk	81	21 243	560 381	20 600	30 063	1 916	3 262	2 276	0	0	170	4 396 335	5 036 327
6. Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	471 019	471 019
II. Követelések	898 562	1 586 760	236 769	9 042 464	158 055	59 492	89 316	46 027	882	7 444	588 365	1 079 692	13 793 828
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	269 246	1 402 865	184 706	27 440	28 876	46 272	41 455	6 685	0	3 943	25 873	14 444	2 051 805
2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	7 791	99 837	18 691	298 779	2 795	320	33 670	12 389	50	1 048	190 906	832 569	1 498 845
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	2 186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 186
5. Váltókövetelések	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Egyéb követelések	621 525	84 058	31 186	8 716 245	126 384	12 900	14 191	26 953	832	2 453	244 316	232 679	10 113 722
7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Értékpapírok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Pénzeszközök	1 112 652	1 799 046	33 698	512 598	596 351	24 027	1 273	705	44 936	311 096	2 018 814	1 730 453	8 185 649
1. Pénztár, csekkek	2 459	693	567	4 564	5 978	1 161	273	205	13	37	35	286	16 271
2. Bankbetétek	1 110 193	1 798 353	33 131	508 034	590 373	22 866	1 000	500	44 923	311 059	2 018 779	1 730 167	8 169 378
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>429 707</b>	<b>499 869</b>	<b>4 516</b>	<b>4 128 921</b>	<b>57 518</b>	<b>9 187</b>	<b>238</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>1 878</b>	<b>31 343</b>	<b>10 058</b>	<b>5 173 248</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	429 455	493 561	4 033	4 128 921	57 203	51	238	10	3	1 878	31 343	9 995	5 156 691
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	252	6 308	483	0	315	9 136	0	0	0	0	0	63	16 557
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatai 2020. évi Mérleg adatai**

4. számú melléklet

Me.: e Ft

MÉRLEG	Hőszolg.	Vízmű	Civis Ház	DKV	Aquaticum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Osszes
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>11 410 708</b>	<b>32 475 870</b>	<b>9 246 902</b>	<b>29 021 933</b>	<b>8 986 548</b>	<b>155 905</b>	<b>646 758</b>	<b>251 921</b>	<b>973 011</b>	<b>1 386 072</b>	<b>2 638 692</b>	<b>32 231 533</b>	<b>129 425 853</b>
<b>D. Saját tőke</b>	<b>8 977 070</b>	<b>5 981 508</b>	<b>5 475 674</b>	<b>635 744</b>	<b>131 178</b>	<b>-66 751</b>	<b>112 958</b>	<b>139 213</b>	<b>-6 972</b>	<b>1 168 577</b>	<b>201 849</b>	<b>24 020 676</b>	<b>46 770 724</b>
I. Jegyzett tőke	1 303 000	2 891 000	2 553 203	500 000	598 825	106 900	13 100	3 000	8 100	10 000	100 000	16 294 125	24 381 253
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Tőketartalék	7 123 629	0	1 880 647	0	4 445	0	0	97 857	0	927 481	300 000	0	10 334 059
IV. Eredménytartalék	81 357	-1 351 353	-1 059	104 947	-2 694 907	-1 414 825	1	1	-123 603	218 251	61 451	5 483 574	363 835
V. Lektötött tartalék	308 692	4 170 964	255 751	0	2 690 590	1 414 950	58 600	0	123 700	0	0	0	9 023 247
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Adózott eredmény	160 392	270 897	787 132	30 797	-467 775	-173 776	41 257	38 355	-15 169	12 845	-259 602	2 242 977	2 668 330
<b>E. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>133 282</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>1 184 743</b>	<b>0</b>	<b>1 318 025</b>
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	73 652	0	0	0	0	0	0	0	0	1 184 743	0	1 258 395
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	59 630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59 630
3. Egyéb céltartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>1 282 700</b>	<b>25 234 591</b>	<b>671 731</b>	<b>15 056 274</b>	<b>4 698 554</b>	<b>213 220</b>	<b>518 112</b>	<b>111 738</b>	<b>106 987</b>	<b>196 615</b>	<b>1 251 783</b>	<b>8 141 122</b>	<b>57 483 427</b>
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	266 080	22 969 572	454 085	3 068 733	4 087 269	146 917	442 284	12 932	0	0	0	6 636 952	38 084 824
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 965 518	1 965 518
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	6 606	102 727	3 068 733	4 087 269	146 917	442 284	12 932	0	0	0	3 171 434	11 038 902
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	266 080	22 962 966	351 358	0	0	0	0	0	0	0	0	1 500 000	25 080 404
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 016 620	2 265 019	217 646	11 987 541	611 285	66 303	75 828	98 806	106 987	196 615	1 251 783	1 504 170	19 398 603
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	0	0	0	10 000 000	0	0	0	0	0	0	0	413 793	10 413 793
3. Vevőktől kapott előlegek	0	3 145	1 029	0	80 664	0	0	20	0	0	0	299 755	384 613
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	787 713	668 385	87 222	316 559	78 089	24 173	46 735	23 423	1 694	2 844	910	80 885	2 118 632
5. Váltótartozások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	60 218	413 768	17 502	315 497	333 374	18 986	6 481	41 321	70 583	191 104	230	658 951	2 128 015
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	168 689	1 179 721	111 893	1 355 485	119 158	23 144	22 612	34 042	34 710	2 667	1 250 643	50 786	4 353 550
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 150 938</b>	<b>1 126 489</b>	<b>3 099 497</b>	<b>13 329 915</b>	<b>4 156 816</b>	<b>9 436</b>	<b>15 688</b>	<b>970</b>	<b>872 996</b>	<b>20 880</b>	<b>317</b>	<b>69 735</b>	<b>23 853 677</b>
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	211 640	14 560	3 298	8 142	998	4 424	0	0	0	0	0	0	243 062
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	22 322	138 092	5 103	120 349	9 600	2 143	3 275	970	830	20 880	317	60 103	383 984
3. Halasztott bevételek	916 976	973 837	3 091 096	13 201 424	4 146 218	2 869	12 413	0	872 166	0	0	9 632	23 226 631

**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatai 2021. évi Mérleg adatai**

5. számú melléklet

Me.: e Ft

MÉRLEG	Hőszolg.	Vízmű	Civis Ház	DKV	Aquaticum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Osszes
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	12 054 211	33 170 447	11 987 801	29 027 651	8 688 995	195 036	687 944	420 491	876 907	931 156	153 107	29 328 924	127 522 670
<b>A. Befektetett eszközök</b>	8 134 943	26 961 956	10 984 116	14 053 249	7 071 489	53 127	534 484	248 106	858 531	505 771	0	24 141 329	93 547 101
I. Immateriális javak	16 917	31 266	3 018	61 858	14 208	10	272 867	17 729	258	3 618	0	23 853	445 602
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	14 348	0	0	9 359	0	0	5 424	0	0	3 393	0	5 422	37 946
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vagyon értékű jogok	2 313	31 266	57	52 499	5 033	0	20 104	17 729	258	0	0	18 388	147 647
4. Szellemi termékek	256	0	2 961	0	9 175	10	247 339	0	0	225	0	43	260 009
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Tárgyi eszközök	5 993 847	22 287 127	10 936 646	13 987 041	6 405 831	53 117	261 617	190 584	858 273	7 143	0	2 324 123	63 305 349
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 626 910	21 200 412	10 243 260	5 739 278	5 449 829	34 492	2 743	58 738	662 199	7 143	0	2 227 932	50 252 936
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 304 218	694 164	282 959	8 122 315	534 354	17 148	196 544	124 351	187 060	0	0	28 852	11 491 875
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 459	194 255	289 854	23 140	209 832	1 389	1 978	7 495	3 196	0	0	6 251	743 849
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	56 260	171 852	119 137	102 308	163 682	88	60 442	0	1 080	0	0	61 088	735 937
6. Beruházásokra adott előlegek	0	26 444	1 436	0	48 134	0	0	0	4 738	0	0	0	80 752
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Befektetett pénzügyi eszközök	2 124 179	4 643 563	44 452	4 350	651 450	0	0	39 793	0	495 010	0	21 793 353	29 796 150
1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	1 099 125	13 200	4 350	0	0	0	0	0	91 000	0	20 015 618	21 223 293
2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	2 117 121	3 531 396	24 775	0	651 450	0	0	39 793	0	404 010	0	0	6 768 545
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	1 500	0	0	0	0	0	0	0	0	1 775 613	3 222
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	0	0	1 100	0	0	0	0	0	0	0	0	2 122	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	7 058	515	3 877	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 450
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	12 527	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 527
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Forgészeközök</b>	3 325 298	5 697 691	992 457	10 360 519	1 604 808	111 184	153 460	172 169	18 372	421 668	116 181	4 961 183	27 934 990
I. Készletek	4 346	70 808	602 587	257 495	38 080	3 489	0	896	2 133	0	0	4 479 997	5 459 831
1. Anyagok	4 265	49 747	302	239 515	3 863	0	0	0	2 133	0	0	0	299 825
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	2 528	0	542	0	0	0	0	0	0	0	0	3 070
3. Növények-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Késztermékek	0	0	2 758	6 998	0	0	0	0	0	0	0	0	9 756
5. Áruk	81	18 533	599 527	10 440	34 217	3 489	0	896	0	0	0	4 479 997	5 147 180
6. Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Követelések	3 286 358	5 559 850	367 821	9 980 831	1 531 227	84 765	152 024	170 329	8 339	413 658	108 234	480 312	22 143 748
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	147 549	1 285 766	289 483	38 304	49 528	56 942	56 543	114 878	0	26 289	0	159 506	2 224 788
2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	1 653 055	4 162 038	43 011	885 114	1 355 426	7 123	70 945	8 687	0	386 410	61 908	185 357	8 819 074
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	453	0	0	0	0	0	0	0	0	0	453
5. Váltókövetelések	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Egyéb követelések	1 485 754	112 046	34 874	9 057 413	126 273	20 700	24 536	46 764	8 339	959	5 056	135 449	11 058 163
7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Értékpapírok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Pénzeszközök	34 594	67 033	22 049	122 193	35 501	22 930	1 436	944	7 900	8 010	7 947	874	331 411
1. Pénztár, csekkek	2 497	1 299	542	4 678	20 637	124	436	132	22	55	26	241	30 689
2. Bankbetétek	32 097	65 734	21 507	117 515	14 864	22 806	1 000	812	7 878	7 955	7 921	633	300 722
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	593 970	510 800	11 228	4 613 883	12 698	30 725	0	216	4	3 717	36 926	226 412	6 040 579
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	590 130	501 503	10 870	4 613 883	11 566	14 758	0	216	4	3 717	36 926	226 399	6 009 972
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 840	9 297	358	0	1 132	15 967	0	0	0	0	0	13	30 607
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatai 2021. évi Mérleg adatai**

5. számú melléklet

Me.: e Ft

MÉRLEG	Hőszolg.	Vízű	Civis Ház	DKV	Aquaticum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Osszes
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>12 054 211</b>	<b>33 170 447</b>	<b>11 987 801</b>	<b>29 027 651</b>	<b>8 688 995</b>	<b>195 036</b>	<b>687 944</b>	<b>420 491</b>	<b>876 907</b>	<b>931 156</b>	<b>153 107</b>	<b>29 328 924</b>	<b>127 522 670</b>
<b>D. Saját tőke</b>	<b>9 100 788</b>	<b>6 338 588</b>	<b>5 250 754</b>	<b>230 884</b>	<b>51 154</b>	<b>-52 006</b>	<b>143 484</b>	<b>150 145</b>	<b>-23 873</b>	<b>830 179</b>	<b>151 667</b>	<b>24 052 701</b>	<b>46 224 465</b>
I. Jegyzett tőke	1 303 000	2 891 000	2 553 203	500 000	598 825	106 900	13 100	3 000	8 100	10 000	100 000	16 294 125	24 381 253
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Tőketartalék	7 123 629	0	1 880 648	0	4 445	0	0	97 857	0	927 481	300 000	0	10 334 060
IV. Eredménytartalék	54 774	-1 240 975	1 443	111 305	-3 162 682	-1 588 601	-5 423	0	-138 772	-3 392	-198 151	5 858 526	-311 948
V. Lekötött tartalék	253 918	4 331 484	254 308	9 359	3 158 240	1 588 610	64 024	0	138 780	3 393	0	5 422	9 807 538
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Adózott eredmény	365 467	357 079	561 152	-389 780	-547 674	-158 915	71 783	49 288	-31 981	-107 303	-50 182	1 894 628	2 013 562
<b>E. Céltartalékok</b>	<b>7 668</b>	<b>221 914</b>	<b>10 129</b>	<b>2 203</b>	<b>8 814</b>	<b>6 129</b>	<b>8 280</b>	<b>8 280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 287</b>	<b>283 704</b>
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	7 668	80 284	10 129	2 203	8 814	6 129	0	8 280	0	0	0	10 287	133 794
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	141 630	0	0	0	0	8 280	0	0	0	0	0	149 910
3. Egyéb céltartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>1 631 272</b>	<b>25 433 092</b>	<b>1 020 163</b>	<b>16 156 091</b>	<b>4 449 249</b>	<b>232 068</b>	<b>521 461</b>	<b>260 481</b>	<b>97 923</b>	<b>77 060</b>	<b>940</b>	<b>4 851 824</b>	<b>54 731 624</b>
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	266 080	23 056 531	677 945	206 400	3 716 470	0	0	0	0	0	0	3 988 777	31 912 203
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 551 725	1 551 725
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	8 614	303 629	206 400	3 716 470	0	0	0	0	0	0	2 437 052	6 672 165
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	266 080	23 047 917	374 316	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 688 313
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 365 192	2 376 561	342 218	15 949 691	732 779	232 068	521 461	260 481	97 923	77 060	940	863 047	22 819 421
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	0	0	0	6 000 000	0	144 777	377 244	0	0	0	0	413 793	6 935 814
3. Vevőktől kapott előlegek	0	290	14 257	0	136 572	0	0	7	0	0	0	233 675	384 801
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 182 767	870 927	214 673	709 662	175 442	26 480	99 666	130 435	9 438	1 576	546	13 628	3 435 240
5. Váltótartozások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	80 867	302 007	18 257	8 070 995	267 901	17 284	5 871	15 644	69 328	67 416	192	114 565	9 030 327
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	101 558	1 203 337	95 031	1 169 034	152 864	43 527	38 680	114 395	19 157	8 068	202	87 386	3 033 239
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 314 483</b>	<b>1 176 853</b>	<b>5 706 755</b>	<b>12 638 473</b>	<b>4 179 778</b>	<b>8 845</b>	<b>14 719</b>	<b>1 585</b>	<b>802 857</b>	<b>23 917</b>	<b>500</b>	<b>414 112</b>	<b>26 282 877</b>
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	265 187	11 360	10 999	7 979	218	4 460	0	0	0	0	0	351 225	651 428
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	32 286	177 262	12 029	81 114	25 442	1 516	5 107	1 585	854	23 917	500	53 255	414 867
3. Halasztott bevételek	1 017 010	988 231	5 683 727	12 549 380	4 154 118	2 869	9 612	0	802 003	0	0	9 632	25 216 582



**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatai 2022. évi Mérleg adatai**

6. számú melléklet

Me.: e Ft

MÉRLEG	Hőszolg.	Vízmu	Civis Ház	DKV	Aquaticum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Osszes
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>26 731 010</b>	<b>33 987 956</b>	<b>12 042 910</b>	<b>34 978 681</b>	<b>6 806 666</b>	<b>212 122</b>	<b>1 004 636</b>	<b>669 065</b>	<b>765 324</b>	<b>970 795</b>	<b>13 544</b>	<b>30 915 999</b>	<b>149 098 708</b>
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>10 318 581</b>	<b>27 821 157</b>	<b>10 858 736</b>	<b>15 671 772</b>	<b>6 421 224</b>	<b>60 679</b>	<b>696 966</b>	<b>451 613</b>	<b>762 079</b>	<b>425 744</b>	<b>0</b>	<b>24 488 480</b>	<b>97 977 031</b>
I. Immateriális javak	22 483	45 412	46 952	104 550	20 128	10	294 706	21 559	196	4 177	0	23 543	583 716
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	15 895	0	44 995	56 649	0	0	6 034	6 974	0	3 759	0	7 428	141 734
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vagyon értékű jogok	1 681	45 412	36	47 901	2 970	0	31 826	14 585	196	418	0	14 865	159 890
4. Szellemi termékek	4 907	0	1 921	0	17 158	10	256 846	0	0	0	0	0	280 842
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 250	1 250
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Tárgyi eszközök	5 626 827	22 903 194	10 767 751	15 562 796	6 401 096	60 669	402 260	179 628	761 883	20 325	0	2 296 966	64 983 395
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 305 678	21 266 469	10 213 604	5 655 487	5 385 639	32 990	10 003	74 499	599 340	7 089	0	2 197 156	49 747 954
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 274 357	1 156 695	193 654	9 797 983	499 740	14 627	346 813	98 251	159 929	0	0	34 582	13 576 631
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 971	213 669	251 377	27 911	188 143	3 255	2 141	5 633	2 254	0	0	3 888	703 242
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	37 241	264 349	109 116	80 925	275 132	9 797	43 303	1 245	360	13 236	0	61 340	896 044
6. Beruházásokra adott előlegek	4 580	2 012	0	490	52 442	0	0	0	0	0	0	0	59 524
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Befektetett pénzügyi eszközök	4 669 271	4 872 551	44 033	4 426	0	0	0	250 426	0	401 242	0	22 167 971	32 409 920
1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	932 073	13 200	4 350	0	0	0	0	0	104 550	0	20 023 279	21 077 452
2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	4 665 534	3 927 811	24 309	76	0	0	0	250 426	0	296 692	0	0	9 164 848
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	1 500	0	0	0	0	0	0	0	0	2 140 626	3 222
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	0	0	1 100	0	0	0	0	0	0	0	0	2 122	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	3 737	397	3 924	0	0	0	0	0	0	0	0	1 944	10 002
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	12 270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 270
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>14 011 889</b>	<b>5 538 901</b>	<b>1 173 926</b>	<b>11 869 097</b>	<b>375 005</b>	<b>121 146</b>	<b>302 677</b>	<b>210 960</b>	<b>3 234</b>	<b>525 231</b>	<b>13 544</b>	<b>6 356 700</b>	<b>40 502 310</b>
I. Készletek	6 609	111 866	603 888	318 599	60 032	3 458	16	776	558	1 789	0	2 126 082	3 233 673
1. Anyagok	6 528	95 914	288	296 817	7 194	0	0	0	558	0	0	0	407 299
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	795	0	1 942	0	0	0	0	0	0	0	0	2 737
3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Késztermékek	0	0	2 758	7 687	0	0	0	0	0	0	0	0	10 445
5. Áruk	81	15 157	600 842	12 133	52 838	3 458	16	776	0	1 789	0	2 120 058	2 807 148
6. Készletekre adott előlegek	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	6 024	6 044
II. Követelések	12 560 154	4 702 630	507 832	11 443 594	245 565	94 594	301 123	180 597	1 713	484 874	413	3 170 572	33 693 661
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	216 102	1 658 099	352 455	65 089	146 921	61 368	29 052	120 499	4	40 919	0	597 006	3 287 514
2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	7 871 523	2 814 662	25 721	177 747	20 265	2 640	181 436	3 258	0	442 471	0	2 048 854	13 588 577
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	9 505	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 505
5. Váltókövetelések	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Egyéb követelések	4 472 529	229 869	120 151	11 200 758	78 379	30 586	51 042	56 840	1 709	1 484	413	59 712	16 303 472
7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Értékpapírok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Pénzeszközök	1 445 126	724 405	62 206	106 904	69 408	23 094	1 538	29 587	963	38 568	13 131	1 060 046	3 574 976
1. Pénztár, csekkek	2 969	1 545	961	4 819	41 316	288	538	393	14	19	26	328	53 216
2. Bankbetétek	1 442 157	722 860	61 245	102 085	28 092	22 806	1 000	29 194	949	38 549	13 105	1 059 718	3 521 760
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 400 540</b>	<b>627 898</b>	<b>10 248</b>	<b>7 437 812</b>	<b>10 437</b>	<b>30 297</b>	<b>4 993</b>	<b>6 492</b>	<b>11</b>	<b>19 820</b>	<b>0</b>	<b>70 819</b>	<b>10 619 367</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 400 540	617 652	7 572	7 437 812	2 583	19 958	0	6 492	11	19 820	0	63 395	10 575 682
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	153	10 246	2 676	0	7 854	10 339	4 993	0	0	0	0	7 424	43 685
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

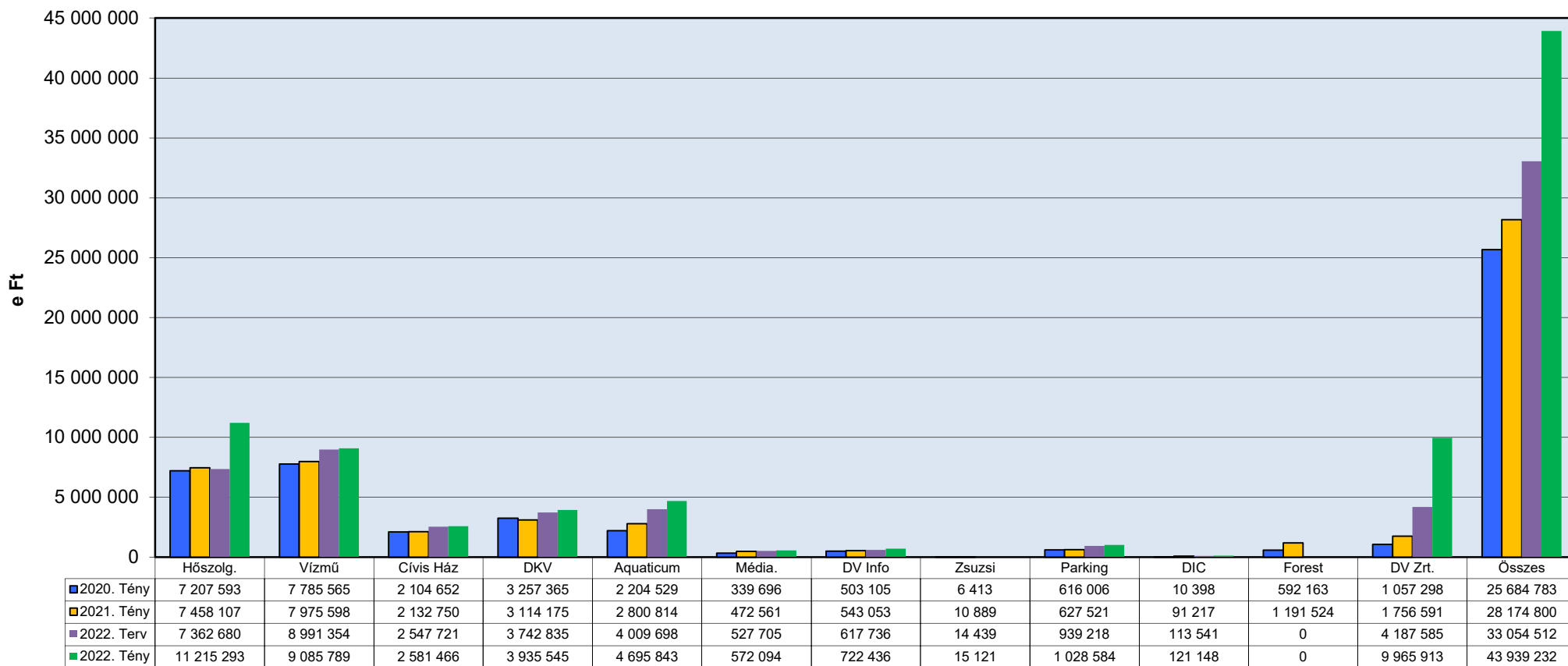
**A Debreceni Vagyonkezelő Zrt.  
és tagvállalatai 2022. évi Mérleg adatai**

6. számú melléklet

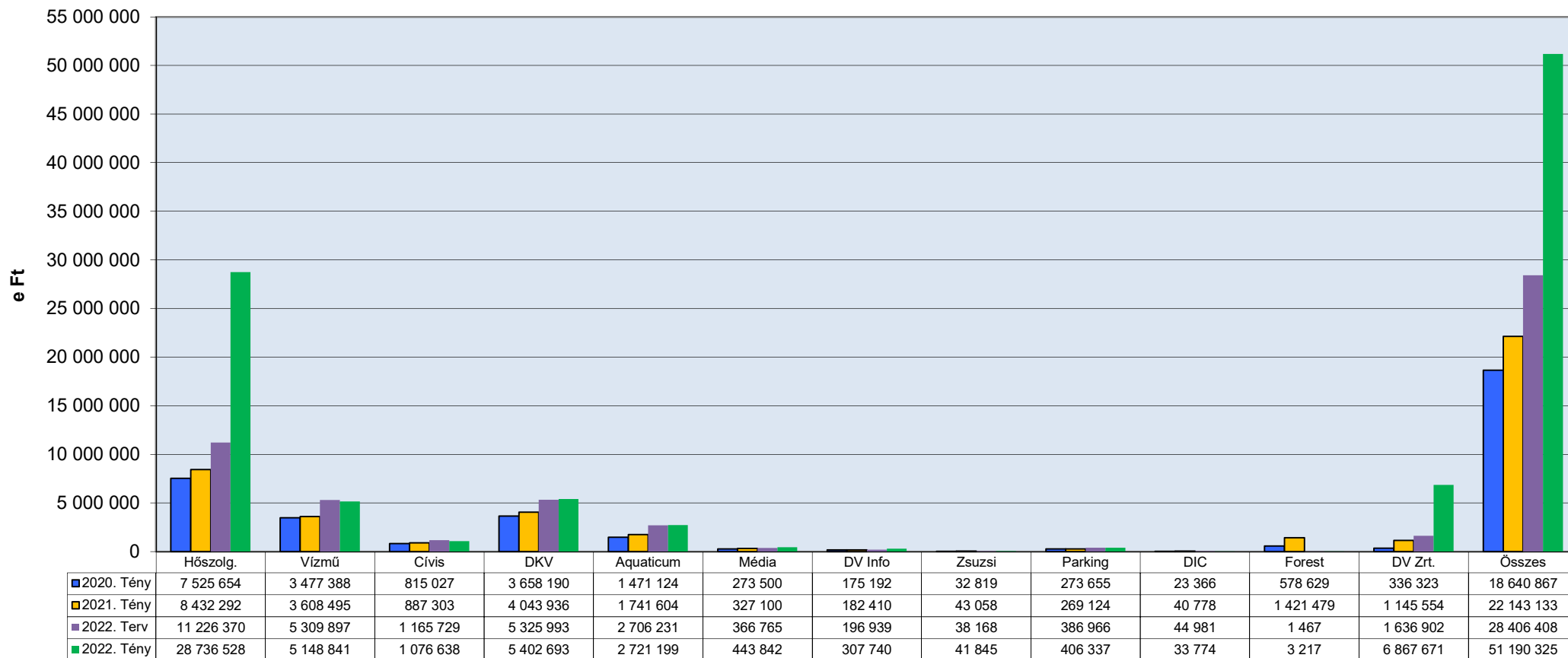
Me.: e Ft

MÉRLEG	Hőszolg.	Vízű	Civis Ház	DKV	Aquaticum	Média.	DV Info	Parking	Zsuzsi	DIC	Forest	DV Zrt.	Osszes
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>26 731 010</b>	<b>33 987 956</b>	<b>12 042 910</b>	<b>34 978 681</b>	<b>6 806 666</b>	<b>212 122</b>	<b>1 004 636</b>	<b>669 065</b>	<b>765 324</b>	<b>970 795</b>	<b>13 544</b>	<b>30 915 999</b>	<b>149 098 708</b>
<b>D. Saját tőke</b>	<b>10 134 816</b>	<b>5 996 573</b>	<b>5 485 465</b>	<b>350 502</b>	<b>440 196</b>	<b>-102 387</b>	<b>137 406</b>	<b>366 018</b>	<b>-36 443</b>	<b>948 039</b>	<b>13 030</b>	<b>25 714 054</b>	<b>49 447 270</b>
I. Jegyzett tőke	1 303 000	2 891 000	2 553 203	500 000	598 825	106 900	13 100	3 000	8 100	10 000	5 000	16 294 125	24 286 253
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Tőketartalék	7 123 629	0	1 880 647	0	4 445	0	0	97 857	0	927 481	2 583	0	10 036 642
IV. Eredménytartalék	-136 556	-1 261 290	-40 687	-308 608	-3 710 356	-1 747 516	883	-6 973	-170 753	-111 061	0	5 652 555	-1 840 362
V. Lékötött tartalék	550 108	4 708 877	294 995	276 632	3 705 920	1 747 520	63 141	6 974	170 760	3 759	0	7 428	11 536 114
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Adózott eredmény	1 294 635	-342 014	797 307	-117 522	-158 638	-209 291	60 282	265 160	-44 550	117 860	5 447	3 759 946	5 428 623
<b>E. Céltartalékok</b>	<b>8 818</b>	<b>330 020</b>	<b>10 753</b>	<b>7 297</b>	<b>10 344</b>	<b>6 514</b>	<b>8 787</b>	<b>8 787</b>	<b>0</b>	<b>1 118</b>	<b>0</b>	<b>11 187</b>	<b>403 625</b>
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	8 818	72 643	10 753	7 297	10 344	6 514	8 787	8 787	0	0	0	11 187	145 130
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	257 377	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	257 377
3. Egyéb céltartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 118	0	0	1 118
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>15 446 142</b>	<b>26 275 574</b>	<b>1 030 754</b>	<b>22 526 428</b>	<b>4 392 601</b>	<b>298 850</b>	<b>818 733</b>	<b>289 432</b>	<b>80 965</b>	<b>20 554</b>	<b>194</b>	<b>3 826 730</b>	<b>75 006 957</b>
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	266 080	23 650 381	386 290	9 548 821	3 507 985	154 608	299 511	0	0	0	0	1 137 932	38 951 608
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 137 932	1 137 932
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0	4 619 208	0	0	0	0	0	0	0	0	4 619 208
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	13 260	0	4 928 800	3 507 985	154 608	299 511	0	0	0	0	0	8 904 164
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	266 080	23 637 121	386 290	813	0	0	0	0	0	0	0	0	24 290 304
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	15 180 062	2 625 193	644 464	12 977 607	884 616	144 242	519 222	289 432	80 965	20 554	194	2 688 798	36 055 349
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	413 793	413 793
3. Vevőktől kapott előlegek	0	1 385	37 013	0	143 061	1 800	0	11	0	0	0	182 880	366 150
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	14 832 403	1 106 470	87 642	639 676	297 085	34 469	80 334	111 382	982	3 092	0	115 760	17 309 295
5. Váltótartozások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	290 446	100 895	306 907	10 578 421	268 326	63 260	374 121	40 747	73 131	5 730	110	1 021 492	13 123 586
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	57 213	1 416 443	212 894	1 759 510	176 144	44 713	64 767	137 292	6 852	11 732	84	954 829	4 842 473
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 141 234</b>	<b>1 385 789</b>	<b>5 515 938</b>	<b>12 094 454</b>	<b>1 963 525</b>	<b>9 145</b>	<b>39 710</b>	<b>4 828</b>	<b>720 802</b>	<b>1 084</b>	<b>320</b>	<b>1 364 028</b>	<b>24 240 857</b>
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	158 014	7 702	12 505	10 432	119	468	0	0	119	0	0	978 244	1 167 484
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	75 838	183 698	29 526	298 884	96 691	5 808	32 899	1 478	229	1 084	320	11 152	737 607
3. Halasztott bevételek	907 382	1 194 389	5 473 907	11 785 138	1 866 715	2 869	6 811	3 350	720 573	0	0	374 632	22 335 766

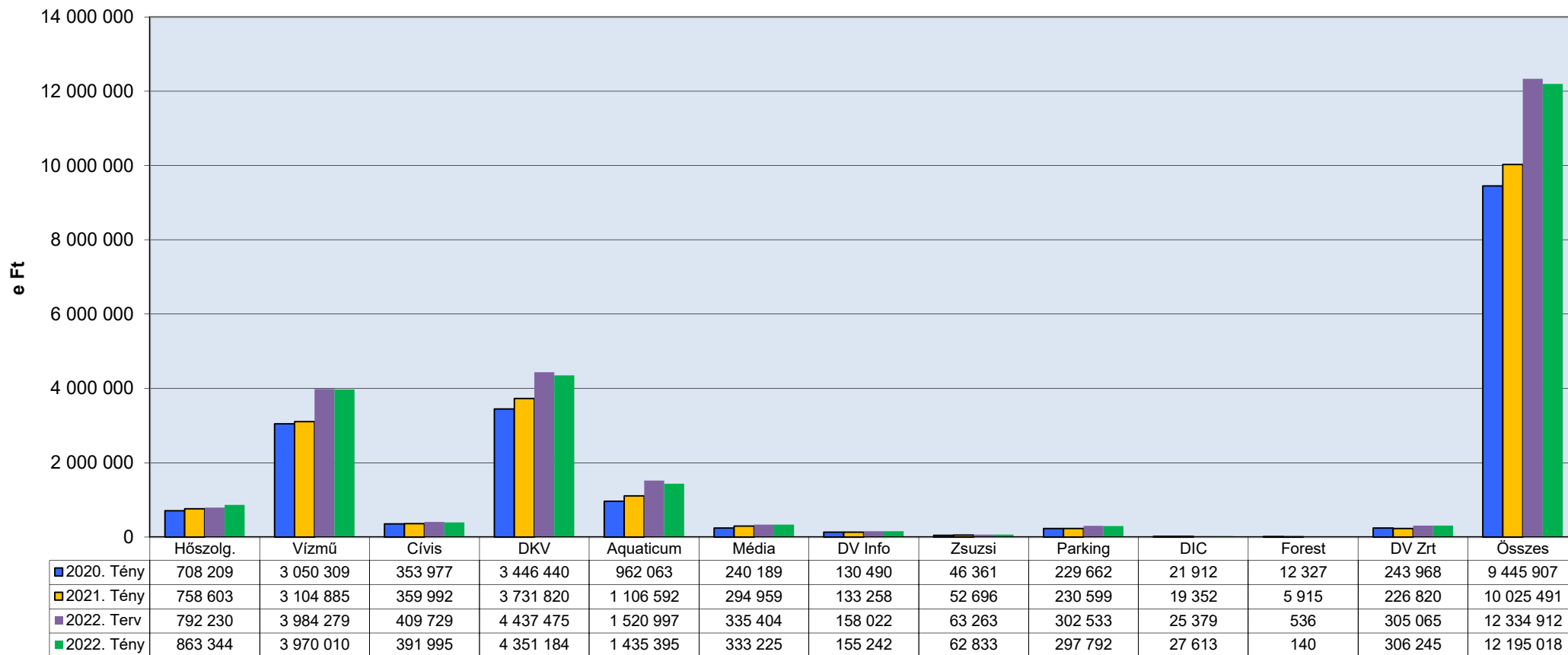
## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai Értékesítés nettó árbevétele



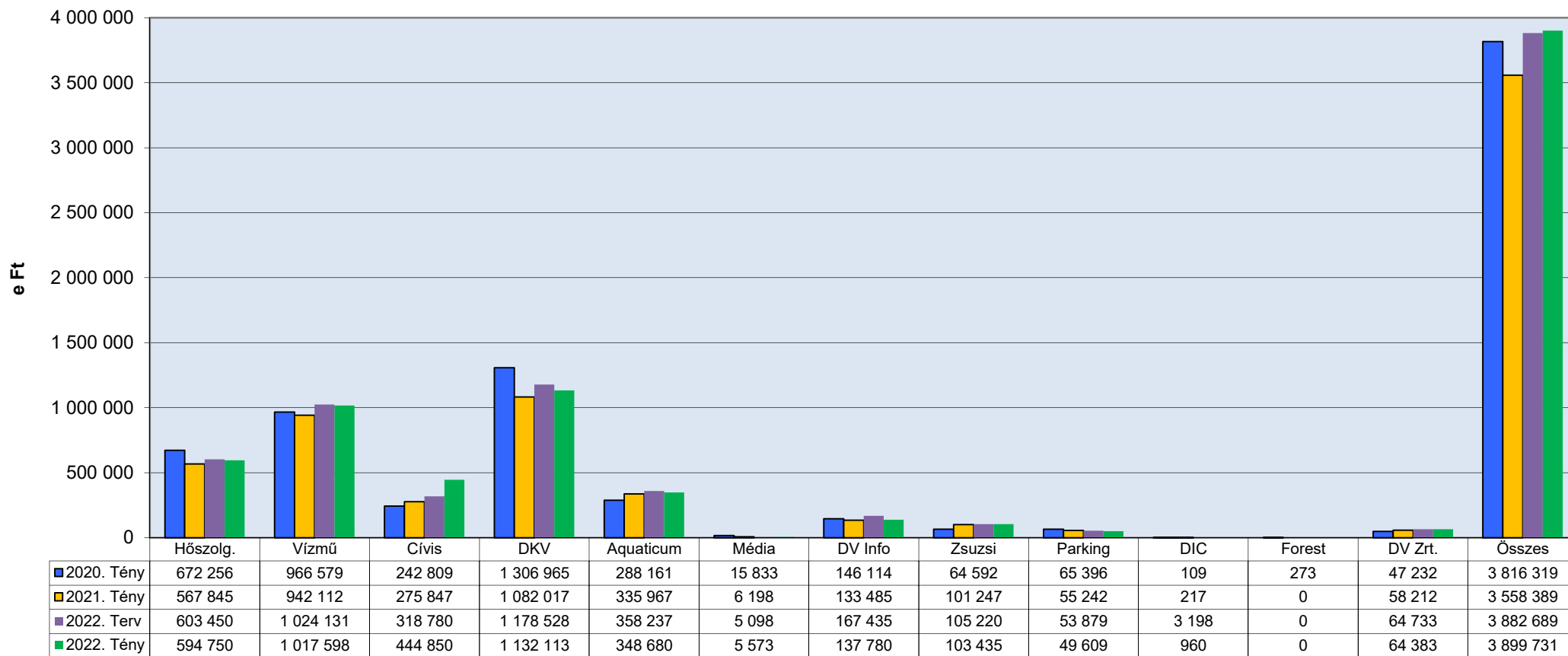
## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai Anyagjellegű ráfordítások



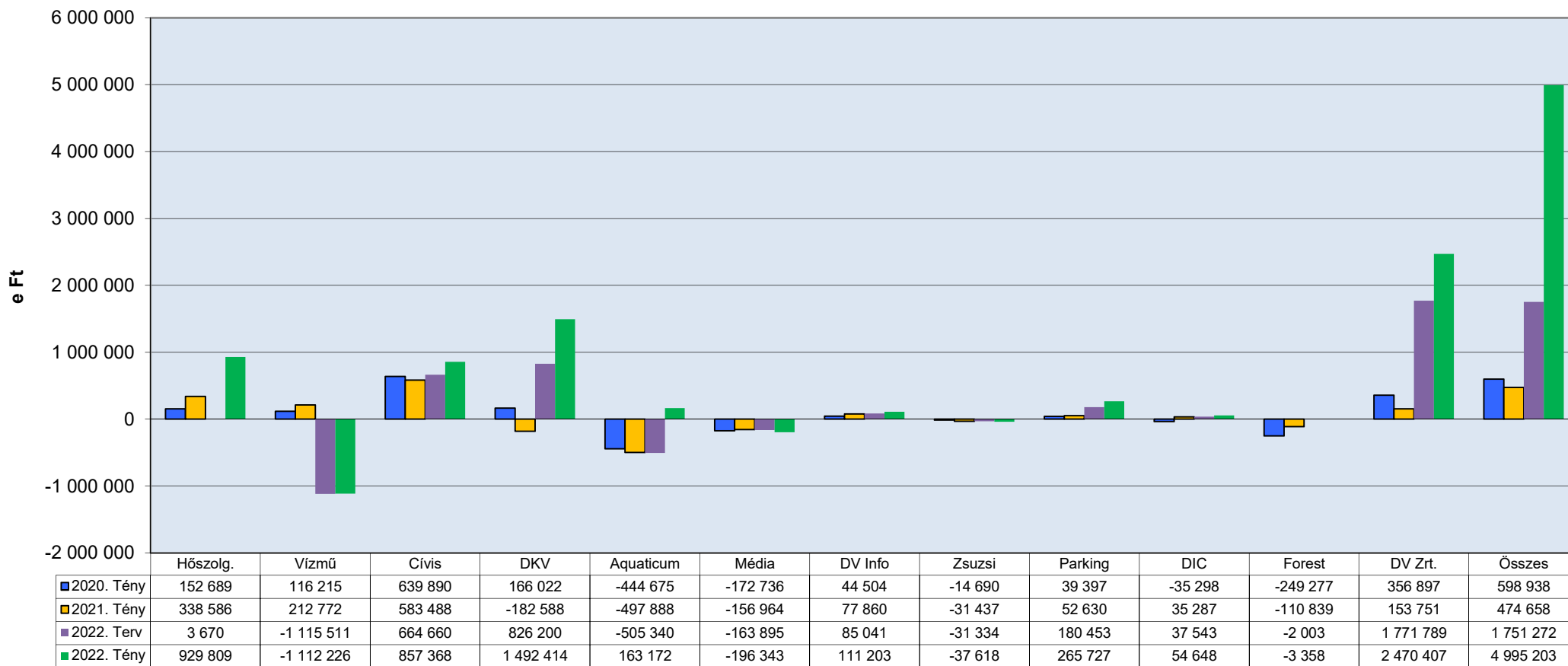
## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai Személyi jellegű ráfordítások



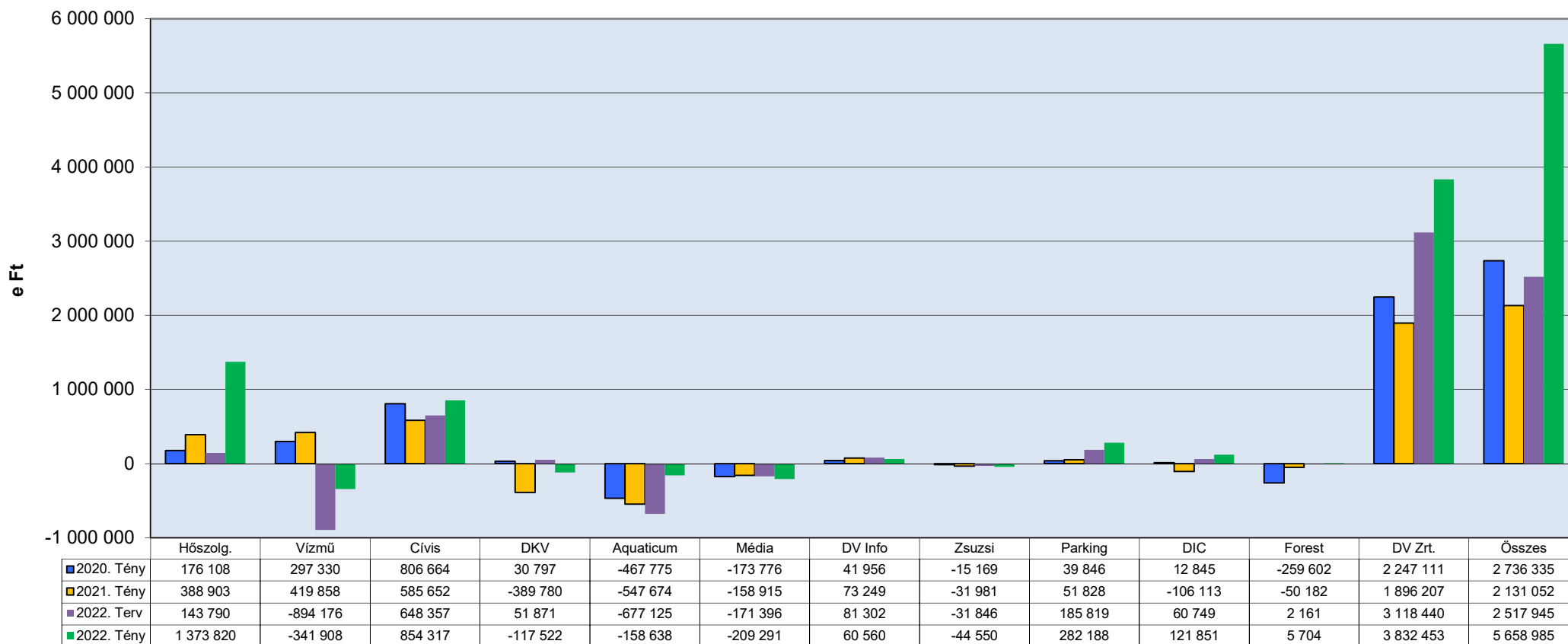
## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai Értékcsökkenési leírás



## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai Üzemi eredménye

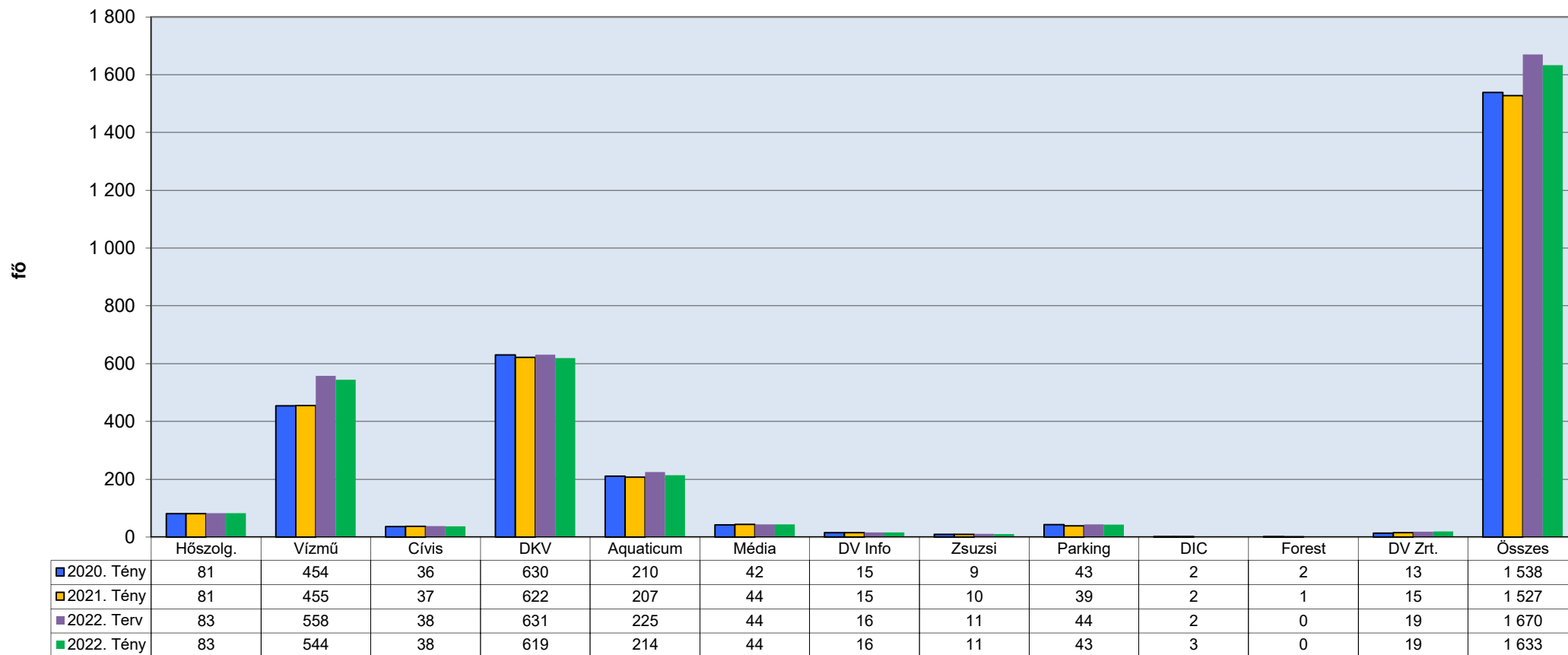


## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai Adózás előtti eredménye





## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai Létszám



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”) 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 30 915 999 E Ft, az adózott eredmény 3 759 946 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 2022. 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.

#### Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 44. oldalán „A társaság eszközeit terhelő zálogjog, biztosíték, egyéb teher bemutatása” cím alatt, valamint a 47. oldalán a „Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek” cím alatti megjegyzésekre, amelyekben a Társaságot terhelő függő kötelezettségek, valamint egyes vagyontárgyait terhelő zálogjogok kerültek bemutatásra. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2022. 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 felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges 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 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2022. 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 a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, 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 közzé tegye 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 könyvvizsgálataért 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 észszerű 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 könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 észszerűségét.
- 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 hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük 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, 2023. április 18.

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

Tóth Kálmán Tibor  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
MKVK: 002742



## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

mely készült a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. felügyelőbizottsági ülésén,  
2023. május 11-én,  
a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Debrecen, Piac u. 77. 2/5. szám alatti hivatalos helyiségében

### **A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Felügyelőbizottságának a 8/2023. (05.11.) számú határozata:**

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 2022. 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, 2022. évi Éves beszámolóját 30.915.999 E Ft mérlegfőösszeggel és 3.759.946 E Ft adózott eredménnyel javasolja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének elfogadásra, az adózott eredményt a Zártkörűen Működő Részvénytársaság helyezze az eredménytartalékba.

\*\*\*

Győri Gyula  
a Felügyelőbizottság elnöke

Zagyva Ildikó  
Jegyzőkönyvvezető