

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

A vállalkozás megnevezése

**Debreceni Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
és leányvállalatai**

A vállalkozás címe

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

**2022.**

## **Összevont (Konzolidált) Éves beszámoló**

Kelt: Debrecen, 2023. május 10.

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

P.H.

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai**  
**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG**  
**Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31.	Tárgyév 2022.12.31.
a	b	c	d
01.	<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b> (2.+10.+18.)	<b>66 781 912</b>	<b>69 247 005</b>
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3. ... 9.)	445 042	583 716
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	37 946	141 734
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
05.	3. Vagyoni értékű jogok	147 087	159 890
06.	4. Szellemi termékek	260 009	280 842
07.	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	1 250
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. ... 17.)	63 224 859	64 936 861
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	50 163 949	49 682 605
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 488 745	13 576 631
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	734 874	703 242
14.	4. Tenyészállatok	0	0
15.	5. Beruházások, felújítások	756 539	914 859
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	80 752	59 524
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. ... 29.)	3 112 011	3 726 428
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 202 705	1 284 864
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	104 994	273 944
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 777 113	2 142 126
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
23.	5. Egyéb tartós részesedés	3 222	3 222
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	11 450	10 002
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	12 527	12 270
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
29.	11. Tőkekonzolidációs különbözet	0	0
30.	- leányvállalatoktól	0	0
31.	- társult vállalkozástól	0	0
32.	<b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b> (33.+40.+50.+57.)	<b>19 358 350</b>	<b>27 368 383</b>
33.	I. KÉSZLETEK (34. ... 39.)	5 652 600	3 233 673
34.	1. Anyagok	299 825	407 299
35.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	3 070	2 737
36.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
37.	4. Késztermékek	9 756	10 445
38.	5. Áruk	5 339 949	2 807 148
39.	6. Készletekre adott előlegek	0	6 044
40.	II. KÖVETELÉSEK (41. ... 49.)	13 374 339	20 559 734
41.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 104 655	3 144 749
42.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	46 993	473 155
43.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	123 129	607 845
44.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	453	9 505
45.	5. Váltókövetelések	0	0
46.	6. Egyéb követelések	11 099 109	16 324 480
47.	7. Követelések értékelési különbözete	0	0
48.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
49.	9. Konzolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	0	0
50.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (51. ... 56.)	0	0
51.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
52.	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
53.	3. Egyéb részesedés	0	0
54.	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
55.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
56.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
57.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (58.+59.)	331 411	3 574 976
58.	1. Pénztár, csekkek	30 689	53 216
59.	2. Bankbetétek	300 722	3 521 760
60.	<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b> (61. ... 63.)	<b>5 951 573</b>	<b>10 268 191</b>
61.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	5 922 729	10 229 689
62.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	28 844	38 502
63.	3. Halasztott ráfordítások	0	0
64.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (1.+32.+60.)	<b>92 091 835</b>	<b>106 883 579</b>

Debrecen, 2023. május 10.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai**

**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG**

**Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31.	Tárgyév 2022.12.31.
a	b	d	d
61.	<b>D. SAJÁT TŐKE</b> (62.+64. ... 68.+71. ... 73. +76.)	<b>26 324 211</b>	<b>29 600 313</b>
62.	I. JEGYZETT TŐKE	16 294 125	16 294 125
63.	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>	0	0
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
65.	III. TŐKETARTALÉK	0	0
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	34 527 844	35 078 884
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	5 422	7 428
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
71.	VII. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	865 016	4 517 117
72.	VIII. LEÁNYVÁLLALATI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS (±)	-25 937 735	-26 628 065
73.	IX. KONSZOLIDÁCIÓ MIATTI VÁLTOZÁSOK (±)	507 886	324 679
74.	- Adósságkonszolidálás különbözetéből	430 109	414 425
75.	- Közbeső eredmény különbözetéből	77 777	-89 746
76.	X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	61 653	6 145
77.	<b>E. CÉLTARTALÉKOK</b> (78. ... 80.)	<b>283 704</b>	<b>403 625</b>
78.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	133 794	145 130
79.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	149 910	257 377
80.	3. Egyéb céltartalék	0	1 118
81.	<b>F. KÖTELEZETTSÉGEK</b> (82.+88.+98.)	<b>39 700 924</b>	<b>53 461 430</b>
82.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (83. ... 87.)	408 519	408 519
83.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
84.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással	0	0
85.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással	0	0
86.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
87.	5. Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból	408 519	408 519
88.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (89. ... 97.)	25 248 652	30 060 704
89.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
90.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
91.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
92.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	1 551 725	1 137 932
93.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	4 619 208
94.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8 614	13 260
95.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal	0	0
96.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással	0	0
97.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	23 688 313	24 290 304
98.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (99.+101. ... 111.)	14 043 753	22 992 207
99.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
100.	<i>Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>	0	0
101.	2. Rövid lejáratú hitelek	6 935 814	413 793
102.	3. Vevőktől kapott előlegek	384 801	366 150
103.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 383 295	17 253 534
104.	5. Váltótartozások	0	0
105.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	266 053	60 444
106.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű lévő vállalkozással	51 945	55 813
107.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással	0	0
108.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 021 845	4 842 473
109.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
110.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
111.	12. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás	0	0
112.	<b>G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b> (113. ... 115.)	<b>25 782 996</b>	<b>23 418 211</b>
113.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	649 665	1 162 283
114.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	331 174	319 308
115.	3. Halasztott bevételek	24 802 157	21 936 620
116.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (61.+77.+81.+112.)	<b>92 091 835</b>	<b>106 883 579</b>

Debrecen, 2023. május 10.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2022.12.31.

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai**  
**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(összkiöltés eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31.	Tárgyév 2022.12.31.
a	b	c	d
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	26 490 377	41 836 630
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	2 935	3 605
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	26 493 312	41 840 235
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	2 734	386
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	204 644	403 385
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)	207 378	403 771
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	10 516 276	29 690 953
	Ebből: visszaírt értékvesztés	33 844	30 774
III/A.	ADÓSSÁGKONSZOLIDÁLÁS MIATTI - EREDMÉNYT NÖVELŐ - KONSZOLIDÁCIÓS KÜLÖNBÖZET	0	0
05.	Anyagkiöltés	11 215 386	33 697 167
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	7 015 803	7 532 930
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	583 684	688 066
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 046 533	6 559 380
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	603 526	616 093
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	20 464 932	49 093 636
10.	Bérbelátás	7 930 408	9 951 681
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	793 347	896 757
12.	Bérbelátások	1 299 874	1 345 226
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	10 023 629	12 193 664
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	3 545 049	3 875 334
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	2 708 334	1 606 833
	Ebből: értékvesztés	72 791	98 840
VII/A	ADÓSSÁGKONSZOLIDÁLÁS MIATTI - EREDMÉNYT CSÖKKENTŐ - KONSZOLIDÁCIÓS KÜLÖNBÖZET	0	0
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.+III/A.-IV.-V.-VI.-VII.-VII/A.)</b>	<b>475 022</b>	<b>5 165 492</b>
13/a.	Kapott osztalékok társult vállalkozástól	592 768	479 093
13/b.	Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	11 166	1 087
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	867	17 463
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	867	17 463
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4 577	76 422
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 301	
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	76 024	166 885
	Ebből: értékelési különbözet		
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13/a.+13/b.+14.+15.+16.+17.)	685 402	740 950
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	180 197	1 095 313
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	3 859	
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	17 738	61 525
	Ebből: értékelési különbözet	0	
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	197 935	1 156 838
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>487 467</b>	<b>-415 888</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>962 489</b>	<b>4 749 604</b>
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	117 490	230 362
X/A.	KONSZOLIDÁLÁSBÓL ADÓDÓ (SZÁMÍTOTT) TÁRSASÁGI ADÓKÜLÖNBÖZET (±)	0	0
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.±X/A.)</b>	<b>844 999</b>	<b>4 519 242</b>
D/A.	LEÁNYVÁLLALATOK ADÓZOTT EREDMÉNYÉBŐL KÜLSŐ TAGOK (MÁS TULAJDONOSOK) RÉSZESEDÉSE (-)	-20 017	2 125
<b>E.</b>	<b>KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY (±D-D/A.)</b>	<b>865 016</b>	<b>4 517 117</b>

Debrecen, 2023. május 10.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



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

**2022. év**

**ÖSSZEVONT**  
**(KONSZOLIDÁLT)**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Az anyavállalat bemutatása.....	4
1.1.1.	Cégjogi adatok .....	4
1.1.2.	Jogi környezet.....	6
1.1.3.	Tevékenység, piaci helyzet.....	10
1.1.4.	Az Orosz-Ukrán háború, illetve COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a vállalatcsoportra.....	14
1.1.5.	Az anyavállalat tartama, részvényeinek összetétele.....	16
1.2.	Az összevont (konszolidált) beszámoló készítés, valamint a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai számviteli politikájának fő vonásai.....	18
1.2.1.	Az összevont (konszolidált) beszámoló készítés főbb szabályai .....	18
1.2.1.1.	A konszolidációs vállalati kör meghatározása .....	18
1.2.1.2.	A befektetések nyilvántartása.....	23
1.2.1.3.	A konszolidációs körbe tartozó társaságok adatszolgáltatási kötelezettsége.....	23
1.2.1.4.	A konszolidált beszámoló készítésére vonatkozó szabályok, időpontok.....	24
1.2.1.5.	A konszolidáció előkészítésének szabályai.....	25
1.2.1.6.	A konszolidáció tartalma, halmozódások kiszűrése.....	25
1.2.2.	A vállalatcsoport számviteli politikájának főbb vonásai.....	26
1.2.2.1.	Befektetett eszközök .....	27
1.2.2.2.	Forgóeszközök értékelése .....	35
1.2.2.3.	Aktív időbeli elhatárolások .....	36
1.2.2.4.	Értékvesztés elszámolása .....	37
1.2.2.5.	Saját tőke .....	40
1.2.2.6.	Céltartalék képzés .....	41
1.2.2.7.	Kötelezettségek értékelése .....	41
1.2.2.8.	Passzív időbeli elhatárolások .....	42
1.2.2.9.	Cash-pool követelések és kötelezettségek.....	44
1.2.2.10.	Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek .....	47
1.2.2.11.	Ellenőrzésre vonatkozó előírások.....	48
1.2.2.12.	A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések.....	49
1.2.2.13.	Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása .....	51
1.2.2.14.	Parkolási közszolgáltatási tevékenység bevételeinek elszámolása .....	51
<b>2.</b>	<b>TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ .....</b>	<b>53</b>
2.1	A vállalatcsoport.....	53
2.1.1	Konszolidációs kör .....	53
2.1.2	Konszolidációba be nem vont leányvállalatok.....	53
2.1.3	Közös vezetésű társaság .....	54
2.1.4	Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások .....	54
2.1.5	Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások .....	54
2.1.6	Konszolidációba bevont, kapcsolt vállalkozások 2022. évi adatai .....	55
2.1.7	Konszolidációba be nem vont kapcsolt vállalkozások 2022. évi adatai.....	55
2.1.8	Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások 2022. évi adatai.....	56
2.2	Munkavállalók létszáma, bérköltsége és személyi jellegű kifizetései .....	57
2.3	Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	57
2.4	Könyvvizsgáló által nyújtott szolgáltatások.....	57

<b>3.</b>	<b>A KONSZOLIDÁLT MÉRLEGHEZ, EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....</b>	<b>58</b>
3.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	58
3.1.1	Eszközök.....	58
3.1.2	Források .....	63
3.1.3	Zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségek bemutatása .	66
3.1.4	Eszközöket terhelő zálogjog, biztosíték, egyéb teher, mérlegen kívüli tétel .	66
3.1.5	Külföldi pénzürtékre szóló mérlegtételek értékelése.....	75
3.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések .....	77
3.2.1	Üzemi (üzleti) eredmény .....	77
3.2.2	Pénzügyi műveletek eredménye .....	78
3.2.3	Nettó módon elszámolt tételek bemutatása.....	79
3.2.4	Kivételes nagyságú, kivételes előfordulású bevételek és ráfordítások.....	79
3.2.5	Támogatások.....	79
3.2.6	Ellenőrzés .....	80
<b>4.</b>	<b>CASH-FLOW KIMUTATÁS.....</b>	<b>80</b>
<b>5.</b>	<b>MUTATÓK.....</b>	<b>80</b>

# 1. Általános kiegészítések

## 1.1. Az anyavállalat 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>	11995340 6810 114 09
<u>Web:</u>	<a href="http://www.dvrt.hu">www.dvrt.hu</a>

#### 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 Építésmérnöki 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 képviselői, lakcímei:

Dr. Mészáros József az Igazgatóság elnöke  
4032 Debrecen Hársfavirág utca 5.

Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató  
4032 Debrecen, Tessedik Sámuel utca 90.

A Felügyelő Bizottság összetétele:

Elnök: Győri Gyula  
Tagok: Dr. Gondola Zsolt Zoárd a  
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-ig 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-ig 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-ig 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 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. (Az időközben bekövetkezett jogszabályváltozások következtében a Debreceni Vagyonkezelő Rt. 2006. július 1-jétől Zártkörűen Működő Részvénytársaságként működik).

A DMJV Közgyűlésének 175/2000. (VII.06.) Kh. határozata és a részvénytársaság Közgyűlésének 4/2000. (VII.07.) Kh. határozata nyomán, az önkormányzati részesedések apportjával teljesített tőkeemeléssel a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosa lett a tíz, korábban kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságnak. 2000. július 7-től a Zrt. forrásoldalon megjelenő 16.294.125 E Ft alaptőkéjéből eszközoldalon 16.274.125 E Ft-ot tett ki a tíz társaságban lévő 100%-os részesedése.

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

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

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

2004. évben új társaságok kerültek a vállalatcsoportba: 2004. november 16-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. megalapította a Cívis Ház Ingatlan Kft.-t, 2004. november 29-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 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 üzletrészt 2008. szeptember 25-én értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. részére. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2008-ban eladta 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. 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 üzletrészt a DKV Zrt. részére.

2011. szeptember 30-ai nappal megtörtént a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debrecen Önkormányzat Lapkiadó Kft. vagyonátértékeléssel egybekötött kedvezményes átalakulása, összeolvadása. Ugyancsak 2011. szeptember 30-án hasonló módon olvadt össze a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a DEHIR Kft. Ugyan ezen időponttal megalakult a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ből történő kiválás útján. 2011. október 01. napján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. értékesítette az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben meglévő 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 üzletrésztöréssel 90%-ra növelte. A Debreceni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVIZGÉP Kft. 2013. június 30-án beolvadt a szintén a Debreceni Vízmű Zrt. többségi tulajdonában lévő DEVÍZÉP Kft.-be.

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

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

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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Főnix Irodaház Kft., 60%-os részesedésével, valamint a HUNÉP Universal Zrt. 40%-os részesedésével 2017. június 22-én megalapította a Forest Offices Debrecen Kft.-t, 500.000 E Ft-os jegyzett tőkével. 1.500.000 E Ft tőketartalékkal. Az alapítást követően, 2017. augusztus 09-én kezdődően a HUNPÉP 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 Gyógyszeripari Tudományos Park Kft.-ben meglévő üzletrészeit 100%-át. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2018. november 28-án értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. 15 db, egyenként 10.000 Ft névértékű részvényét 6 kistéleplési önkormányzat részére, akik ennek fejében a víziközmű szolgáltatásuk ellátását pályázatás 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. naptól 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.

Az Igazgatóság 227/2020. (09.25.) számú határozata alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. DVSC FUTBALL Zrt. 20 db részvényének 1.372.000 Ft vételáron történő megvásárlásával a Társaságban részesedést szerzett. A Debreceni Gyógyfürdő Kft 2021.01.01 től Aquaticum Debrecen néven működik tovább. A Cívisvíz Kft.-nél, és a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-nél 2021. január 1. napjával végelszámolási eljárás indult meg , amely a Cívisvíz Kft.-nél 2021. december 31-én, illetve jelenleg is még folyamatban van. A Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. végelszámolása 2021. december 31-én véget ért azzal, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóság a Kft. fennmaradásáról, működésének folytatásáról döntött. A DKV Zrt. 2021. szeptember 06-án értékesítette a Cívisbusz Kft.-ben meglévő részesedésének 100%-át.

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

### 1.1.3. Tevékenység, piaci helyzet

A 16,3 milliárd Ft alaptőkével rendelkező Holdingban 2021. december 31-ei időpontban 2.1.1. pontban bemutatott gazdasági társaságok tömörülnek. A holding szervezeti formában történő működés célja továbbra is az, hogy erőteljesen érvényesüljön a tulajdonos érdeke, hatékonyabb legyen a társaságok működése, érvényre jussanak a közös működésből fakadó előnyök.

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

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

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

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

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

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

#### **Debreceni Hőszolgáltató Zrt.**

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

•

A távhőszolgáltatónak értékesített távhő árát, a lakossági felhasználóknak és a külön kezelt intézményeknek nyújtott távhőszolgáltatás legmagasabb hatósági árát, valamint a távhőszolgáltatási támogatást a MEKH javaslatának figyelembevételével a miniszter ITM



rendeletben állapítja meg (a többször módosított 2005. évi XIII. törvény a távhőszolgáltatásról, a többször módosított 50/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatás díjáról, a többször módosított 51/2011. (IX.30.) NFM rendelet a távhőszolgáltatási támogatásról).

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

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

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

### **Debreceni Vízmű Zrt.**

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

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

### **Rezsicsökkentés**

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

### **Közművagyon átadás**

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

ágazat 11.975,2 M Ft). A közmű vagyon átadás miatt feloldott halasztott bevétel 1.708,5 M Ft (ebből: ivóvíz-ágazat 723,1 M Ft, a szennyvíz-ágazat 985,4 M Ft) a térítésmentesen átvett és a támogatásból megvalósított eszközök után.

### **Vagyongazdálkodási szerződés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### **Cívis Ház Zrt.**

A 19/2012. (VII. 20.) NGM rendelete - a gáz csatlakozó vezetékek és felhasználó berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálatáról - nagy számban érinti az önkormányzati tulajdonú bérlakásokat és a Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő bérlakások helyiségeket. A rendelet nagy beruházási és karbantartási terhet ró a Zrt.-re.

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 bérlati 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

#### 1.1.4. Az Orosz Ukrán háború, illetve COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a vállalatcsoportra

A Számviteli törvény 88. § (1) bekezdésében előírtaknak megfelelően, a társaság vagyoni, pénzügyi helyzete, működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a kiegészítő mellékletben be kívánjuk mutatni az Orosz Ukrán háború, illetve a COVID-19 vírus miatti veszélyhelyzetnek a konszolidációs körbe bevont vállalkozásokra gyakorolt hatásait.

- A vállalatcsoportban az alábbi társaságokat érintették leginkább a pandémia, illetve a háború hatásai:

##### **Aquaticum Debrecen Kft.**

A Koronavírus-járvány ötödik hullámának kifutási időszakában kizárólag Védelmi igazolvánnyal lehetett látogatni a fürdőket, szállodákat és a zárt helyi rendezvényeket. A 2022. március 07.-én feloldott korlátozás elsősorban a konferencia turizmust fogta vissza, a rendezvények száma ebben az időszakban a megszokottól elmaradt.

A már 2021. évben meginduló negatív gazdasági folyamatokat jelentősen felgyorsította az orosz-ukrán konfliktus, melynek nyomán erőteljes energia és világgazdasági válság rázta meg a világ nagy részét, de Európát különösen. Jelentős beszerzési- és energia áremelkedés, megugró infláció, romló devizaárfolyamok és jelentősen emelkedő kamatok sújtották a Társaság gazdálkodását. Az energia árak emelkedése a Hotel Lycium egységben olyan jelentős megkerülhetetlen terhet jelentett, ami miatt a Társaság 2022. november 15.-től az egység zárva tartása és a már időszerű felújítás elkezdése mellett döntött.

##### **Cívis Ház Zrt.**

A fegyveres konfliktus rövid távú, jelenleg érzékelhető - a Társaság szempontjából releváns – hatásai a következők:

- Az 1.1.3 pont Ingatlanpiaci helyzet részben bemutatott, 2022 augusztusától megjelenő fokozódó válságtényezők mind olyan – tovább súlyosbodható - durva hatások, amelyek jelentős többlet terhet jelentenek a bérlőink részére, s amely a vendéglátó és kereskedelmi üzletek keresletcsökkenéséhez, a forgalom nagyarányú visszaeséséhez, a bérlemény visszaadáshoz, üresedéshez vezet.
- A devizában meghatározott ügyletek (ingatlan adásvételi szerződések, devizában meghatározott bérleti díj) esetében jelentős árfolyamkockázat merülhet meg.
- További építőipari és egyéb területen jelentkező költségnövekedések merülhetnek fel.

##### **Médiacentrum Debrecen Kft.**

A háború miatt az év első felében jelentősen növekedett a központi rendelések aránya. Ez azonban a második félévben már visszaesett, ami azt is jelentette, hogy nem sikerült hozni a tervezett bevételt a külső megrendelések oldalán. A reklámmegrendelések a pandémia után folyamatosan javultak, de még nem mindegyik területen érték el az előző időszak szintjét.

##### **DKV Zrt.**

A háború hatását a Társaság elsősorban gazdálkodását érintő külső tényezőkön keresztül tapasztalja.

Az energia, és az igénybe vett szolgáltatások jelentős áremelkedése mellett a Társaság napi működéséhez szükséges finanszírozás költségei jelentenek előre nem kalkulált

jelentős költségnövekedést. Többszörösére nőtt a villamosenergia, és a gáz beszerzési ára, valamint a meglévő, és folyamatosan változó összegű hitelállomány kamata is.

### **Debreceni Hőszolgáltató Zrt**

A háború a Társaság szempontjából releváns hatása, az energiapiacra jelentkező jelentős árváltozás, amely a Társaság beszerzési árait megnövelte, likviditását jelentősen befolyásolta. A hőenergia erőművi egységárát közel tizenegyszeresre, az értékesítési díjakat tizenötszörösre, valamint lakossági GJ fogyasztás után közel tizennegyszeresre változtatta a távhő árakat szabályozó 50/2011. (IX. 30.) NFM rendelet október 1-től. Ilyen nagyságrendű változásokat története során még nem kellett a Társaságnak kezelnie. Az erőművi számlák kifizetése komoly terhet jelent a Társaság számára, a likviditását jelentősen megterheli a kiszámlázott hődíj fogyasztások befizetései és támogatások beérkezésének időbeni különbségei miatt

### **Debreceni Vízmű Zrt**

A háborús helyzet és az arra adott gazdasági szankciók teljes Európában emelték az inflációt és negatívan hatottak a gazdasági növekedésre:

- Az energia ára 2021 vége óta emelkedett, amelyet eleinte ellátási nehézségek, majd az orosz-ukrán háború kitörését követően a piaci bizonytalanság és a szankciók hajtottak fel, majd az orosz fél csökkentette a szállítási mennyiségeket, ezzel még inkább felhajtva a piaci árakat.  
A földgáz áremelkedés mértéke a 20 m<sup>3</sup>/h teljesítményű feletti fogyasztási helyeken több mint négyszeres, a földgáztermék beszerzése 190 Ft/m<sup>3</sup> helyett 879 Ft/m<sup>3</sup> 2022.10.01-2023.09.30. között az új szerződésnek megfelelően (hatása +45,2 M Ft).
- A hazai vállalatok működési költségeinek emelkedése és a régiót övező magasabb bizonytalanság egyes beruházások elhalasztásához és kevesebb új beruházáshoz vezetett. A Társaság esetében is számos beruházás halasztódott el a háborús helyzet miatti szállítási nehézségek okán.
- Anyagszállító partnerek az inflációs hatás, a pandémia és a háborús konfliktus miatt kialakult nyersanyag hiányok következményeként jeleztek áremelkedést.
- Az importból származó alapanyagok ára az orosz-ukrán háborús helyzet miatti vegyi alapanyagok hiánya, illetve az előre nem látható EUR/HUF árfolyam alakulása miatt emelkedett a vártnál nagyobb mértékben.
- A társaság jellemzően belföldi piacon folytatja tevékenységét, az ANH Kft. leányvállalattal is forintügyleteket bonyolít, ugyanakkor az üzletrész értékének év végi árfolyamváltozása negatív hatásként jelentkezhet a HUF/RON tekintetében, ha az orosz-ukrán háborús helyzet miatt a két ország gazdasági helyzete kedvezőtlenebbül alakul.

A fenti okok jelentősen hozzájárultak a Debrecenen kívüli térségi települések negatív üzemeltetési eredményéhez, melynek következményeként a Társaság a térségi településekkel kötött üzemeltetési szerződéseket rendes felmondással vagy közös megegyezéssel kívánja megszüntetni 2023. év végével (tulajdonosi döntést követően). A térségi települések szerződésbontása miatt esetlegesen felmerülő költségek, ráfordítások fedezetére 158,2 M Ft céltartalékot képzésére került sor a 2022. évi eredmény terhére.

### **„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.**

A járvány terjedésének visszaszorítására a kormány által meghozott intézkedések a Társaság gazdálkodását is jelentős mértékben negatívan befolyásolta, mind bevételeikre, mind ráfordításaikra nézve egyaránt. A működés fenntartása érdekében teljesen új

stratégiát kellett kialakítaniuk, amely kapcsán az értékmegőrzés (pl. a szakképzett munkaerő) és a költséghatékonyabb üzemelés a korábbinál is hangsúlyosabbá vált.

Az orosz-ukrán háború kitörésétől kezdve az EU-ban drasztikusan emelkedtek az energiaárak. A gazdasági kilátásokat nagyfokú bizonytalanság övezte, a megemelkedett nyersanyag- és energiaárak, valamint az élelmiszeriparban bekövetkezett árnövekedés összességében magas inflációhoz vezetett, mely hatás 2023-ban is alapjaiban határozza meg a Társaság működését.

A Társaságra nézve, az orosz-ukrán háború az alábbi területeken érezhető negatív hatását:

- villamos energia árának emelkedése;
- gázolaj beszerzési árának folyamatos emelkedése;
- vasúti üzemi szektorban szükséges alapanyagok, védőruházat, védőeszközök, védőfelszerelések áremelkedése;
- szolgáltatások drágulása;
- iparcikk- és vegyiáru folyamatos áremelkedése;
- jelentős mértékű hitelkamat emelkedés

### **Összefoglalva:**

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

### **1.1.5. Az anyavállalat tartama, részvényeinek összetétele**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 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 társaság alaptőkéje névre szóló törzsrészvényekből áll. A névre szóló részvények bemutatóra szóló részvényekké nem alakíthatóak át.

A részvénytársaság alaptőkéje az alábbi részvényekből 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 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

## 1.2. Az összevont (konszolidált) beszámoló készítés, valamint a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai számviteli politikájának fő vonásai

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által kiadott a vállalatcsoportra vonatkozó, a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban lévő 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 Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által kiadott 9/VI/U/2018. számú Vezérigazgatói utasítás tartalmazza a vállalatcsoport konszolidációs politikáját, amely a Sztv. vonatkozó előírásai szerinti, a konszolidált beszámoló készítés kiegészítő szabályrendszerét, valamint a vállalatcsoport konszolidált beszámoló készítésével kapcsolatos adatszolgáltatási rendszerét tartalmazza.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a vállalatcsoport egységes számviteli és konszolidációs politikája stabilitásával kívánja biztosítani az egyes üzleti évek összehasonlíthatóságát, valamint a konszolidált beszámoló összeállítása által igényelt egységes értékelési elvek alkalmazását. A társaság és a vállalatcsoport a számviteli törvényben megfogalmazott alapelvektől nem tér el.

### 1.2.1. Az összevont (konszolidált) beszámoló készítés főbb szabályai

#### 1.2.1.1. A konszolidációs vállalati kör meghatározása

A Sztv. előírásai szerint:

**Anyavállalat:** az a vállalkozó, amely egy másik vállalkozónál (a továbbiakban: leányvállalat) közvetlenül vagy leányvállalatán keresztül közvetetten meghatározó befolyást képes gyakorolni, mert az alábbi feltételek közül legalább egygel rendelkezik:

- a.) a tulajdonosok (részvényesek) szavazatának többségével (50%-ot meghaladóval) tulajdoni hányada alapján egyedül rendelkezik, vagy
- b.) más tulajdonosokkal (részvényesekkel) kötött megállapodás alapján a szavazatok többségét egyedül birtokolja, vagy
- c.) a társaság tulajdonosaként (részvényeseként) jogosult arra, hogy a vezető tisztségviselők, vagy a felügyelő bizottság tagjai többségét megválassza vagy visszahívja, vagy
- d.) a tulajdonosokkal (a részvényesekkel) kötött szerződés (vagy a létesítő okirat rendelkezése) alapján – függetlenül a tulajdoni hányadtól, a szavazati aránytól, a megválasztási és visszahívási jogtól - döntő irányítást, ellenőrzést gyakorol.

**Leányvállalat:** az a gazdasági társaság, amelyre az anyavállalat meghatározó befolyást képes gyakorolni.

A fenti törvényi meghatározások alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. anyavállalatnak, a közvetlen tulajdonlású tagvállalatok leányvállalatnak minősülnek.

Szintén leányvállalatnak minősülnek a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. közvetlen kisebbségi és a tagvállalata többségi közös tulajdonában lévő Kft.-k, valamint a tagvállalat többségi tulajdonban lévő Kft.-k, tekintettel a közvetett többségi tulajdonosi befolyásra.



A számviteli törvény bizonyos esetekben felmentést ad az összevont (konszolidált) beszámoló készítési kötelezettség alól, így többek között a leányvállalatot nem kell az összevont (konszolidált) éves beszámolóba bevonni, ha a beszámoló e nélkül is megbízható és valós képet ad az anyavállalat és egyéb leányvállalatai vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről.

Amennyiben több leányvállalat megfelel ennek az előfeltételnek, akkor együttesen kell elbírálni, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolóból való kihagyásuk sem torzítja az anyavállalat és egyéb leányvállalatai együtteséről kialakuló megbízható és valós összképet.

Nem kötelező összevont (konszolidált) éves beszámolót és összevont (konszolidált) üzleti jelentést készítenie annak a mentesíthető anyavállalatnak, amely maga is leányvállalata egy fölérendelt anyavállalatnak, ha a fölérendelt anyavállalat e törvénnyel vagy a 2013/34/EU irányelvvel, illetve az Európai Parlament és a Tanács 2002. július 19-i 1606/2002/EK rendeletével összhangban vagy azokkal egyenértékű módon, illetve azoknak megfelelően készíti el és hozza nyilvánosságra összevont (konszolidált) éves beszámolóját, valamint összevont (konszolidált) üzleti jelentését, amelyben a mentesíthető anyavállalat és annak leányvállalatai beszámolóit is konszolidálják, továbbá nem alkalmazzák a mentesíthető anyavállalatra a Sztv. 119. § előírásait (mentesítésre vonatkozó előírások), és ha teljesülnek a Sztv. 116. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak, miszerint

a) a fölérendelt anyavállalat 100%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik a mentesíthető anyavállalatban (ide nem értve a mentesíthető anyavállalat vezető tisztségviselői, vagy felügyelőbizottsága tagjai által jogszabály, vagy létesítő okirat szerint megszerzett tulajdoni hányadot), vagy legalább 90%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik és a kisebbségi tulajdonosok elfogadták a mentesítést, vagy

b) az a) ponton kívüli esetekben, a kisebbségi tulajdonosok vagy azok egy része - akiknek részvénytársaságnál, illetve európai részvénytársaságnál összesen legalább 10%-os (egyéb vállalkozónál legalább 20%-os) mentesíthető anyavállalati részesedés van a birtokukban - legalább hat hónappal az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésének mérlegfordulónapja előtt nem kérték a mentesíthető anyavállalattól az összevont (konszolidált) éves beszámoló összeállítását.

### **Kötelező a konszolidációba bevonni:**

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

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

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

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

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

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

- mérlegfőösszege nem haladja meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített mérlegfőösszegének az 5%-át és
- külső árbevétele nem haladja meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített külső nettó 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.

Konszolidációba való bevonásról minden év június 30-ig kell a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek dönteni, melyről a leányvállalatot haladéktalanul írásban értesítenie kell. A bevonásról való döntés évét követő évben történik a leányvállalat konszolidációba való bevonása, addig a leányvállalatot fel kell készítenie a konszolidációban való részvételre.

Ha egy a konszolidációba már bevont leányvállalat a konszolidációs körrel való döntés évét megelőző év számviteli beszámolójában és a bevonásról való döntés évének üzleti tervében (tehát mindkét évre vonatkozóan) az egyes leányvállalatokra előírt fenti három feltétel közül egy sem áll fenn, a konszolidációból már a döntés évében kihagyható. A leányvállalat konszolidációból való kihagyása lehetőségével nem él döntéskor az anyavállalat, ha a feltételként vizsgált mutatók visszaesését átmenetileg tartja, vagy egyéb üzleti célból fontosnak tartja a leányvállalat konszolidációban való tartását.

A konszolidációba bevont leányvállalatok azon átalakulásai esetében, amelyek teljes körű jogutódlással történnek, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 50% feletti befolyása mellett, figyelembe véve a Sztv. azon előírását, miszerint, ha a konszolidálásba bevont vállalkozás a konszolidált éves beszámoló üzleti évében úgy alakult át, hogy az átalakulás időpontjára véglegesen is beszámolót kellett készítenie, akkor ezen leányvállalatot a jogelőd leányvállalat adatait is tartalmazó közbülső beszámoló alapján kell a konszolidálásba bevonni, az átalakulásban részvevő jogutód leányvállalatok az átalakulás évében bevonásra kerülnek a konszolidációba. Az átalakulást követő évben az átalakulással érintett társaságok előző tört évi külső árbevételi adatát évesített összegben kell figyelembe venni.

Újonnan alakult leányvállalat esetében, amennyiben az alakulás évének üzleti tervének a konszolidációba való bevonás során vizsgálandó három mutatója közül egy elérte a fentebb előírt mértéket, már az alakulása évében bevonható a konszolidációba, ha az alakulás évében sikerül kialakítani a konszolidációs adatszolgáltatás rendszerét, alkalmazni a konszolidációs körre előírt egységes számviteli politikát. Amennyiben az alakulás évében a leányvállalat nem kerül bevonásra a konszolidációba, akkor a következő évben hozandó döntéskor az előző tört év külső árbevételi adatát évesített összegben kell figyelembe venni.



Amennyiben a fenti előírások alapján egy leányvállalatnak a konszolidációba való bevonása nem kötelező, akkor is dönthet úgy az anyavállalat üzleti megfontolásból, hogy a leányvállalatot a konszolidációba bevonja, a leányvállalat konszolidációs adatszolgáltatásra való felkészülése, a konszolidációs körre előírt egységes számviteli politika alkalmazása mellett.

### **A konszolidációs körben 2011. évben bekövetkezett változások**

#### **a.) A DMJV Közgyűlése 97/2010. (V.31.) Ö.h. 5./ pontja szerinti döntése:**

„A konszolidációs kört a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. közvetett, magyarországi székhellyel rendelkező, 100% tulajdonában lévő leányvállalataival bővíti.”

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és tagvállalatai érvényes Konszolidációs politikája (13/2001. sz. Elnök-igazgatói utasítás) előírásai szerint a leányvállalat a vállalatcsoportba történő belépését követő év január 1-jétől kerül bevonásra a konszolidációba Ezen, a konszolidációs politikában rögzített elvet megtartva, a hivatkozott Közgyűlési határozatnak eleget téve, 2011. január 1-jétől a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbiakban felsorolt, közvetett 100%-os tulajdonában lévő leányvállalatai kerültek bevonásra a konszolidációba:

- Civisvíz Kft.
- „ZSUZSI” Erdei Vasút Nonprofit Kft.
- Debreceni Energetikai Centrum Kft.
- Cívis Takarító Kft.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. közvetett 100%-os tulajdonában lévő, 2011. január 1-jétől bevonásra kerülő társaságait és azok közvetlen anyavállalatait 2010. szeptember 13-án értesítette a konszolidációba történő bevonásról.

#### **b.) Átalakulással kapcsolatos változások hatása a konszolidációs körre:**

- 2011. szeptember 30-ai nappal a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debrecen Önkormányzat Lapkiadó Kft. vagyonátértékeléssel egybekötött, kedvezményezett átalakulás keretében összeolvadt. Ugyancsak 2011. szeptember 30-án hasonló módon olvadt össze a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a DEHIR Kft. Ezen összeolvadások következtében létrejött a Debreceni Vízmű Zrt., valamint a Debreceni Hőszolgáltató Zrt., melyeket mint új leányvállalatokat – tekintettel a teljes körű jogutódlásra, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdoni hányadára, valamint a Sztv. azon előírására, miszerint, ha a konszolidálásba bevont vállalkozás az összevont (konszolidált) éves beszámoló üzleti évében úgy alakult át, hogy az átalakulás időpontjára véglegesen is beszámolót kellett készítenie, akkor ezen vállalkozást a jogelőd leányvállalat adatait is tartalmazó közbülső beszámoló alapján kell a konszolidálásba bevonni - 2011. évben a teljes üzleti évre vonatkozóan bevontunk a konszolidációba.
- 2011. szeptember 30-án megalakult a Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ből történő kiválás útján, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával. A Kft. a vállalatcsoport szempontjából jelentős összegű vagyonnal rendelkezik, ugyanakkor működése számottevő veszteséget eredményez, ezért a konszolidációból történő kihagyása jelentős mértékben torzította volna a megbízható és valós kép bemutatását, ezért nem 2012. január 1-jétől, hanem 2011. szeptember 30-ai időponttal bevonásra került a konszolidációba, amelyre egyébként az adatszolgáltatás szintjén felkészült.

### **c.) Üzletrész értékesítés hatása a konszolidációs körre**

2011. október 01. napján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. értékesítette az AIRPORT-DEBRECEN Kft.-ben meglévő üzletrészeinek 74%-át, ezért a Kft. kikerült a konszolidációs körből, az üzletrész értékesítés következtében a tulajdonos szempontjából megszűnt a leányvállalati minősítése.

### **2012. évben a konszolidációs körben nem történt változás.**

#### **A konszolidációs körben 2013. évben bekövetkezett változások**

A Déli Ipari Park Vagyonkezelő Kft. a konszolidációs politikának megfelelő, 2013. január 1-jei bevonására nem került sor, tekintettel a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának döntésére, miszerint a Kft.-t jogutódlás nélkül, végelszámolás útján megszünteti. A végelszámolás kezdő időpontja 2014. január 01.

Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft., mint leányvállalatnak minősülő társaság szintén nem került bevonásra 2013. évben a konszolidációba, tekintettel arra, hogy a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. nem rendelkezik a Kft. üzletrészeinek közvetlen, illetve közvetett 100%-os tulajdoni hányadával – a 2013. évben hatályos konszolidációs politika még 100%-os tulajdoni arányt szabott a konszolidációba való bevonásra.

#### **A konszolidációs körben 2014. évben bekövetkezett változások**

A DKV Zrt. 2014. június 27-én értékesítette a Debreceni Energetikai Kft. üzletrészeit, ezért a Debreceni Energetikai Centrum Kft. kikerült a konszolidációs körből.

A Debreceni Reptér Eszközkezelő Kft. 2014. november 11-én jogutódlással történő átalakulás keretében beolvadt a Cívis Ház Zrt.-be.

#### **A konszolidációs körben 2015. évben bekövetkezett változások**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával, 2014. december 31-én megalakult a DV Parking Kft., a DKV Zrt.-ből történő kiválás útján. A Kft. a tevékenységét 2015. január 01. napján kezdi meg, ezért ezen időponttól kezdődően kerül bevonásra a konszolidációba.

#### **A konszolidációs körben 2016. évben bekövetkezett változások**

2016. július 31-én megalakult a Főnix Irodaház Kft. a Cívis Ház Zrt.-ből történő kiválás útján, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonlásával. A Kft. a vállalatcsoport szempontjából jelentős összegű vagyonnal rendelkezik, ezért a konszolidációból történő kihagyása jelentős mértékben torzította volna a megbízható és valós kép bemutatását, ezért nem 2017. január 1-jétől, hanem 2016. augusztus 01-ei időponttal bevonásra került a konszolidációba, amelyre egyébként az adatszolgáltatás szintjén felkészült.

### **2017. évben a konszolidációs körben nem történt változás.**

#### **A konszolidációs körben 2018. évben bekövetkezett változások**

A konszolidációs kör Konszolidációs politikában foglalt kritériumrendszere alkalmazása következtében 2018. évtől kikerült a konszolidációs körből a Cívisvíz Kft. és a Cívis Takarító Kft.

## **A konszolidációs körben 2019. évben bekövetkezett változások**

A Forest Offices Debrecen Kft. a 2017. évi tény és a 2018. évi terv adatai elérték a Konszolidációs politikában foglalt bevonási értékeket, ezért 2019. január 1-jei hatállyal bekerült a konszolidációba bevont leányvállalati körbe.

### **2020. évben a konszolidációs körben nem történt változás**

### **2021. évben a konszolidációs körben nem történt változás**

### **2022. évben a konszolidációs körben nem történt változás**

A Számviteli törvény 115. § (2) és (3) bekezdése szerinti jogosultságok bemutatására nem kerül sor, ilyen jogosultságokkal nem rendelkezik a Társaság. (Nincsenek harmadik személyek által az anyavállalat vagy egy leányvállalata javára gyakorolt jogok, illetve nincsenek olyan anya vagy leányvállalati jogosultságok, amelyeket mások helyett, mások utasításai, vagy mások érdekében gyakorolunk.)

#### **1.2.1.2. A befektetések nyilvántartása**

A befektetéseket a számviteli törvény előírása, valamint az előző pontban leírt szempontok szerint kell nyilvántartani. A nyilvántartásnak a következőket kell tartalmaznia:

- a befektetés neve, székhelye;
- a részesedés megszerzésére fordított összeg;
- elszámolt értékvesztés, ill. értékvesztés visszairása, évenként;
- a részesedés aránya (tulajdoni hányad, %);
- a befektetés időpontja;
- a befektetést érintő változások évenként (értékesítés, vásárlás, értékvesztés);
- a részesedéssel érintett vállalkozás mérlegfőösszegének, külső árbevételének és átlagos statisztikai létszámának éves tény és következő évi terv adata – a konszolidációba való bevonásról szóló döntéshez.

#### **1.2.1.3. A konszolidációs körbe tartozó társaságok adatszolgáltatási kötelezettsége**

Minden konszolidációba bevont leányvállalat (tagvállalat) köteles az Sztv., valamint a vállalatcsoport számviteli politikája szerint készített éves beszámolóját (Mérleg, Eredmény kimutatás, Kiegészítő melléklet cash-flow kimutatással), valamint az Üzleti jelentését, a Zárlati utasítás (gazdasági igazgatói körlevél) rendelkezései szerint megküldeni a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. részére.

A konszolidált beszámoló készítéséhez az előbbieken rögzítetteken túlmenően, további, részletező információkra és adatokra van szükség. Ezen adatok szolgáltatásának rendjét, tartalmát, formáját, a kapcsolódó határidőket az anyavállalat, azaz a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. jogosult meghatározni.

A kiegészítő adatszolgáltatási rendszert a Konszolidációs politika 5. pontja tartalmazza, miszerint az adatszolgáltatást és egyeztetést negyedévenként a TM1 controlling rendszer Egyenlegközlés alkalmazásában található táblázatok kitöltésével kell teljesíteni. Az adatszolgáltatás teljesítése, az azt előkészítő egyeztetések végrehajtása valamennyi

konzolidációs körbe tartozó leányvállalatra, valamint az anyavállalatra nézve is kötelező. A közvetett tulajdonlású leányvállalatok esetében a közbenő anyavállalat teljesíti az adatszolgáltatási kötelezettséget.

#### 1.2.1.4. A konszolidált beszámoló készítésére vonatkozó szabályok, időpontok

<b>Beszámoló formája:</b>	konzolidált éves beszámoló
<b>Könyvvezetés módja:</b>	kettős
<b>Mérleg:</b>	a Sztv. 1. sz. melléklete szerinti „A” változat a Sztv. 6. sz. melléklete I. részében foglalt kiegészítéssel.
<b>Eredménykimutatás:</b>	a Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással készített „A” változat a Sztv. 6. sz. melléklete II. részében foglalt kiegészítéssel.
<b>A beszámoló forduló napja:</b>	december 31.
<b>A beszámoló készítés időpontja:</b>	A tárgyévet követő február 28. - a konszolidációs körön kívüli részesedések értékelésének kivételével.

A részesedések értékelésének alapinformációit a részesedéssel érintett társaságok tárgyévi beszámolóinak adatai biztosítják. Ennek megfelelően a részesedések értékelése több lépcsőben történik. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai a saját részesedéseik értékelését a tárgyévet követő év március 14-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtják végre. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az értékelést a tárgyévet követő év március 31-éig rendelkezésre álló éves beszámolók alapján hajtja végre. Azon részesedések értékelését, amely részesedéssel érintett társaságok beszámolóit az előző időpontokig nem állnak rendelkezésre, a meglévő, előző évi beszámolók adatai alapján végzik el.

#### Az első tőkekonzolidáció:

- A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. anyavállalati első konszolidációs kötelezettségének éve 2002. év, az első tőkekonzolidáció időpontja 2002. január 1.
- A tőkeösszevonást a könyvszerinti érték módszerével kellett elvégezni az első bevonás időpontjával.
- A bevont leányvállalatok mérlegét teljes egészében figyelembe kellett venni a konszolidálásban. Az anyavállalati részesedést ki kellett szűrni a leányvállalatok saját tőkéjével szemben és kezelni kellett és kell a részesedés és a saját tőke közötti különbözeteket (aktív, passzív konszolidációs különbözet).
- A Sztv. előírása szerint, ha az anyavállalat részesedéséhez kapcsolódó gazdasági társaság átalakul és a részesedés tőkekonzolidációját a megelőző év(ek) összevont (konszolidált) éves beszámolójában végrehajtották, akkor az átalakulásakor megszerzett részesedés a tőkekonzolidáció végrehajtásakor új beszerzésnek minősül.

### 1.2.1.5. A konszolidáció előkészítésének szabályai

#### Az egységes értékelés elvének érvényesítése

A konszolidált beszámoló készítésének kiemelkedő jelentőséggel bíró alapfeltétele a vállalatcsoport szintű egységes értékelési elvek és eljárások alkalmazása valamennyi konszolidációs körbe bevont tagvállalat gyakorlatában.

A vállalatcsoport összevont (konszolidált) beszámolója alapját képező tagvállalati beszámolók tartalmára vonatkozó előírásokat és az egységes értékelési szabályzatot az egységes Számviteli politika tartalmazza.

A számviteli politika előírásaitól és az egységes értékelési szabályoktól a tagvállalatok nem térhetnek el, azok alkalmazása kötelező.

Fentiekből következően a Sztv. előírásaira épülő vállalatcsoport szintű Számviteli politika és a Konszolidációs politika előírásai alkotják a konszolidált beszámoló készítésének vállalatcsoport szintű szabályrendszerét egységes egészként kezelendő módon.

#### A konszolidált beszámoló összeállítását előkészítő mérleg és eredménykimutatás

Az előkészítő mérleg és eredmény kimutatás, olyan táblázat, amely tartalmazza a mérleg és az eredmény kimutatás sorait, az Anya és a Leányvállalatok cégenkénti adataival külön-külön és összesített formában. Az előkészítő mérleg és eredmény kimutatás további rovatai tartalmazzák:

- a tőkekonszolidáció,
- az adóssághoz konszolidáció,
- a közbeső eredmény konszolidáció, valamint
- a bevétel-ráfordítás konszolidáció

lépéseit, összesített értékét.

### 1.2.1.6. A konszolidáció tartalma, halmozódások kiszűrése

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítése során el kell végezni:

- a tőkeösszevonást (tőkekonszolidációt), a követő tőkekonszolidációt;
- az adóssághoz konszolidálást (a konszolidálásba bevont vállalkozások közötti követelések és tartozások kiszűrését);
- a közbeső eredmények elhagyását (a konszolidálásba bevont vállalkozások közötti ügyletekből származó olyan nyereség- és veszteségtételek kiszűrését, amelyeket az eszközök értéke magában foglal);
- a bevételek és a ráfordítások konszolidálását (az olyan bevételek és ráfordítások kiszűrését, amelyek a konszolidálásba bevont vállalkozások közötti ügyletekből származnak).

A közbeső eredmények közül azok a tételek kerültek kiszűrésre, amelyek eredményhatása a 3.000 E Ft-ot meghaladta, tekintettel arra, hogy ezen tételek minősülnek jelentősnek a konszolidációs politikában meghatározottaknak megfelelően.

## 1.2.2. A vállalatcsoport számviteli politikájának főbb vonásai

### Az eszköz bekerülési értéke:

A társaság a számviteli törvényben előírt értékelést alkalmazza: az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege. A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat (a beszerzéskor fizetett fogyasztási adót, jövedéki adót), a vámterheket foglalja magában.

A bekerülési (beszerzési) érték részét képezi:

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

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

Ha egy beruházáshoz olyan utólagos finanszírozású külső forrást kap a tagvállalat, amelynél a külső forrást elszámoláshoz kötik, a beruházás teljes összegére beruházási alszámlát kell elkülöníteni;
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt (időszakot terhelő) – biztosítási díj;
- a beruházáshoz, a vagyoni értékű joghoz közvetlenül kapcsolódó – devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett – devizakötelezettségnek az eszköz üzembe helyezéséig terjedő időszakra elszámolt árfolyam különbözete (függetlenül attól, hogy az árfolyamnyereség, vagy veszteség);
- a beruházás tervezés, a beruházás előkészítés, a beruházás lebonyolítás, az új technológia elsajátítás (a betanítás) díjai, közvetlen költségei;



- földgáz, villamos energia, ivóvíz beszerzése esetén a földgáz egyetemes szolgáltató, a földgázkereskedő, a villamosenergia egyetemes szolgáltató, a villamosenergia-kereskedő, az ivóvíz-szolgáltató által a földgáz, a villamos energia, az ivóvíz végfelhasználónak (fogyasztónak) történő értékesítésről kiállított számlában szereplő, külön jogszabály szerint kötelezően felszámított díjak, tételek;
- A bekerülési érték részét képezi az eszköz beszerzéséhez szorosan kapcsolódó:
  - illeték [vagyonszerzés (ajándék, öröklés, adásvétel, csere után járó) illetéke],
  - az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó,
  - a jogszabályon alapuló hatósági igazgatási, szolgáltatási díj,
  - az egyéb hatósági igazgatási, szolgáltatási eljárási díj (környezetvédelmi termékdíj, szakértői díj),
  - a vásárolt vételi opció díja.
- A továbbértékesítési céllal vásárolt, készletek között nyilvántartásba vett földterületek, építési telkek, beépített és beépítendő ingatlanok, épületek és építmények bekerülési (beszerzési) értékének részét képezik különösen:
  - a vételár,
  - az illetékek (tulajdonszerzési, fellebbezési, stb.),
  - a földhivatali igazgatási eljárási, és szolgáltatási díjak,
  - a Takarnet szolgáltatási díjak,
  - az egyéb rendszerhasználati díjak (pl.: EÉR),
  - a hatástanulmányok költségei (környezetvédelmi, közlekedési, stb.),
  - a bontás, bozót-irtás, lőszermentesítés és egyéb területrendezési díjak,
  - régészeti feltárások költségei,
  - a közmű kialakítással kapcsolatos tervezési és hatósági díjak,
  - egyéb, az előbbieken felsorolásra nem került költség és díj, amely az adott ingatlanhoz közvetlenül kapcsolható.

Egy értékesített földterület minősítését, hogy az építési teleknek minősül-e, minden esetben az eladó teszi meg a földterület eladáskori állapota (építésügyi szabályoknak megfelelő kialakítás, közúti megközelíthetőség, mérete) 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.

#### **1.2.2.1. Befektetett eszközök**

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

Eszközök értékhelyesbítése:

Amennyiben a vállalkozó tevékenységét tartósan szolgáló vagyoni értékű jog, szellemi termék, tárgyi eszköz (kivéve a beruházásokat, a beruházásra adott előlegeket), tulajdoni részesedést jelentő befektetés piaci értéke jelentősen meghaladja az adott eszköznek a visszaírás utáni könyv szerinti (bekerülési) értékét, a piaci érték és a visszaírás utáni könyv szerinti (bekerülési) érték közötti különbözetet a mérlegben az eszközök között „Értékhelyesbítés”-ként, a saját tőkén belül „Értékelési tartalék”-ként lehet kimutatni.

Az értékhelyesbítés alkalmazását a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., valamint a konszolidációba bevont tagvállalatok az alábbi feltételek együttes megléte esetén választhatják:

Értékhelyesbítést lehet elszámolni azon eszközök esetében:

- amelyek egyedi ingatlanfejlesztési projekt megvalósításához szükségesek;
- amelyek meghatározó nagyságot (együttesen a mérlegfőösszeg 20%-át) képviselnek a társaság mérlegében;
- az értékhelyesbítés elszámolását megelőzően az eszközök könyvszerinti értéke nagymértékben (20%) elmarad a piaci értéktől.

Értékhelyesbítés címén az eszközállomány értéke év közben nem, csak az üzleti év utolsó napjával (december 31-én) nőhet, mert az értékhelyesbítést csak a mérleg fordulónapján (december 31-én) meglévő eszköz-állományra lehet végrehajtani.

A tárgyévben a vállalatcsoportban az értékhelyesbítés eszközt nem kellett alkalmazni.

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 rendeltetészerű 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
- A Sztv. 25. § (3) bekezdése szerinti alapítás-átstruktúrázás aktivált értéke: 5 év  
(Az alapítás-átstruktúrázás ráfordításait a tagvállalat egyedi döntése szerint aktiválhatja).

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt és tagvállalatai által több lépcsőben bevezetett, illetve bevezetendő vállalatirányítási (ERP) rendszert – annak a társaság tevékenységére gyakorolt jelentős átalakítása miatt – alapítás átstruktúrázás aktivált értékeként számolja el. mellékletében kell bemutatni.

A ERP rendszer bevezetés leírási ideje 5 év.

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.
- Koncessziós jog, illetve vagyonkezelői jog térítés ellenében történő megszerzése esetén, a jogok leírási kulcsát a koncessziós, illetve vagyonkezelői szerződések időtartama alapján kell meghatározni.
- Ha a társaság bizonyos eszközöket egy meghatározott időtartamú bérleti szerződés teljesítéséhez szerez be, akkor az eszközöket a szerződés időtartama alatt kell leírni.

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

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

- **Épületek:**

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

Minden bérbe adott épület a szerkezet élettartamának megfelelő általános kulccsal.

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

- **Építmények:** Ipari építmény: 2%

Villamosvasút telephelyen kívül:	7%
Villamosvasút telephelyen belül:	2%
Szennyvíztelepi vasút:	7%
Vízi építmény:	2%
Híd:	4%
Elektromos és távközlési vezetékek:	8%
Adatátviteli hálózatok, jelzőkábelek:	4%
Kőolaj- és gázvezeték:	6%
Termálkút, termálvízvezeték:	10%
Vízlágyított gőz-, forróvíz- és vízvezeték:	5%
Villamos, Trolibusz munkavezeték:	5%
Egyéb, más vezeték (víz és csatorna):	3%
Alagút és földalatti építmény:	2%
Idegen építményen beruházás:	6%
<i>Kivéve:</i> Határozott időre bérelt területen (építményen), létesített és üzemeltetett építmények:	a bérleti szerződés időtartamának megfelelő leírási kulcs
Hulladéktároló és földterülete:	20%
Szeméttégető:	15%
Minden bérbe adott építmény:	5%
Hévízkút, kútszerkezet	5%
Hévízkút víztároló tartály felépítmény	5%
Hévízkút gázleválasztó tartály	5%
Minden egyéb építmény:	2%

• **Gépek, berendezések, felszerelések, járművek:**

33%:

- A HR 8456-8465, 8479 vtsz.-okból a programvezérlésű, számvezérlésű gépek, berendezések.
- A HR 8471, 8530, 8537 vtsz.-okból az irányítástechnikai és általános rendeltetésű számítástechnikai gépek, berendezések.
- A HR 84. és 85. Árucsoportból az ipari robotok.
- A HR 9012, 9014-9017, 9024-9032 vtsz.-okból az átviteltechnikai, az ipari különleges vizsgálóműszerek és a komplex elven működő különleges mérő- és vizsgáló berendezések.
- A HR 8469, 8470, 8472, 9009 vtsz.-ok, valamint a HR 8443 5100 00 vtsz.-alszám (irodai berendezések).
- A HR 8419 11 00 00, 8419 00 00, 8541 40 91 00 vtsz.-alszámok.
- A HR 8402, 8403, 8416, 8417 vtsz.-okból a fluidágyas szénportüzelésű berendezések, valamint a mezőgazdasági és erdőgazdasági nedves melléktermékek elégetésével üzemelő hőfejlesztő berendezések.
- A HR 8417 80 10 00 vtsz.-alszám, valamint a HR 8514 vtsz.-ből a hulladékmegsemmisítő, -feldolgozó, -hatástalanító és -hasznosító berendezések (szennyvíztelepi gépek).
- A HR 8421 31, 8421 39 vtsz.-alszámok (pl. szennyvíztelepi centrifugák)
- A HR 8419, 8421 vtsz.-okból a szennyezőanyag leválasztását, szűrését szolgáló, az előzőekben fel nem sorolt berendezések.
- A HR 8419 20 00 00 vtsz.-alszám, továbbá a HR 9018-9022 vtsz.-okból az orvosi gyógyászati laboratóriumi eszközök.

20%:

- A HR 8701 vtsz.-ből a járművek, valamint a HR 8702-8705, 8710, 8711 vtsz.-ok (kivéve trolibusz).

14,5%:

- Gépjárműmosó berendezések, ideértve a HR 8421 vtsz. alá tartozó ilyen eszközöket.
- Minden egyéb fel nem sorolt gép, berendezés, felszerelés, jármű.

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

12%:

- A HR 8421 21 vtsz.-alszámokból a víztisztító szűrők.

9%:

- A HR 8421 21 vtsz.-alszámokból a víztisztító, klórozó berendezések.
- A HR 8603 10 00 vtsz. alszámú villamosjárműből az FVV típusú.

6%:

- A HR 8702 vtsz.-ú trolibusz.

4%:

- A HR 8603 10 00 vtsz. alszámú villamosjárműből a KCSV típusú.
- A HR 8603 10 00 vtsz. alszámú villamosjárműből a CAF típusú.

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

A Debreceni Vízmű Zrt., valamint a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. 2011. szeptember 30. napjával kedvezményezett átalakulás keretében a vagyonát átértékelte. Erre való tekintettel az átalakulást megelőző állapothoz képest olyan lényeges változások következtek be, amelyek indokolták, hogy a számviteli politikában foglalt előírások alapján ezen két tagvállalat tárgyi eszközei értékcsökkenése elszámolása megváltozzon, az alábbiak szerint.

A tevékenységek, valamint a végzésükhöz szükséges tárgyi eszközök speciális jellegére való tekintettel esetenként indokolt megkülönböztetni a két tagvállalat tárgyi eszközei leírási kulcsait, ezért megjelölésre kerül, hogy az adott előírás, leírási kulcs melyik tagvállalatra vonatkozik, a következő jelölések alkalmazásával:

- DV= Debreceni Vízmű Zrt
- DH=Debreceni Hőszolgáltató Zrt.

**Éves leírási kulcsok a várható használati időnek megfelelően:**
**MEGNEVEZÉS**
**LEÍRÁSI KULCS**
**Építmények:**

Ipari építmény:	2% (DV)
Szennyvíztelepi vasút:	7% (DV)
Szennyvízmedencék	3% (DV)
Vízi építmény:	2% (DV)
Híd:	4% (DV)
Elektromos és távközlési vezeték:	8% (DV, DH)
Adatátviteli hálózatok, jelzőkábelek:	4% (DV, DH)
Kőolaj- és gázvezeték:	6% (DV, DH)
Termálkút, termálvízvezeték:	10% (DV)
Vízlagyított gőz, forró víz vezeték:	
0-10 év*	4% (DV, DH)
10-20 év*	5% (DV, DH)
20-25 év*	6,5% (DV, DH)
25-30 év*	8% (DV, DH)
30 év felett*	11% (DV, DH)
Közüzem vízevezeték 2000 előtt épült (öntött vas, acél, azbeszt cement, PVC)	3% (DV)
Közüzem vízevezeték 2000 után épült (polietilén)	2% (DV)
Közüzem csatornák 1996. előtt épült	3% (DV)
Közüzem csatornák 1996. után	2% (DV)
Alagút és földalatti építmény:	2% (DV, DH)
kivéve: Közműalagút és minden egyéb építmény	
0-10 év*	2% (DH)
10-20 év*	3% (DH)
20-25 év*	4% (DH)
25-30 év*	5% (DH)
30 év felett*	6% (DH)
Idegen építményen beruházás:	6% (DV, DH)
Hulladékártató és földterülete:	20% (DV)
Minden bérbe adott építmény:	5% (DV, DH)
Minden egyéb építmény:	2% (DV)
(Azoknál az eszközöknél, amelyek több csoportba is besorolhatóak, a magasabb leírási kulcsot kell alkalmazni)	

\*megjegyzés: az életkort 2011.10.01. napjához viszonyítva kell meghatározni, a 2011.10.01. napja után aktiválásra kerülő eszközök esetében a legalacsonyabb kulcsot kell alkalmazni

**Gépek, berendezések, felszerelések, járművek:**
**33%:**

A HR 8456-8465, 8479 vtsz.-okból a programvezérlésű, számvezérlésű gépek, berendezések, a víztermelő és szennyvíztisztító telepen működő vezérlőszekrények kivételével. (DV, DH)

A HR 8417 80 10 00 vtsz.-alszám, valamint a HR 8514 vtsz.-ból a hulladékmegsemmisítő, -feldolgozó, -hatástalanító és -hasznosító berendezések (szennyvíztelepi gépek). (DV, DH)

A HR 8421 31, 8421 39 vtsz.-alszámok (pl. szennyvíztelepi centrifugák) (DV, DH)

A HR 8419, 8421 vtsz.-okból a szennyezőanyag leválasztását, szűrését szolgáló, az előzőekben fel nem sorolt berendezések. (DV)

A HR 8419 20 00 00 vtsz.-alszám, továbbá a HR 9018-9022 vtsz.-okból az orvosi gyógyászati laboratóriumi eszközök. (DV)

**20%:**

Szennyvíz szivattyúk HR 8204 vtsz (DV)

**14,5%:**

Emelő és szállító berendezések a HR 8427 vtsz-okból villás emelő targonca, szállítószervezettel (DH)

Földmunkagépek HR 8429 vtsz-okból földmunkához szükséges járművek, (DH)

**10%:**

A HR 9012, 9014-9017, 9024-9032 vtsz.-okból az átviteltechnikai, az ipari különleges vizsgálműszerek és a komplex elven működő különleges mérő- és vizsgáló berendezések (laboratóriumi műszerek) (DV)

Ivóvízes szivattyúk HR 8204 vtsz (DV)

**Egyéb%:**

Hőközponti technológia: Egy, vagy több épület (vagy építmény) hőellátása céljából hőhordozó közeg fogadására, átalakítására, mennyiségének szabályozására, mérésére szolgáló technológiai berendezések.

0-5 év*	7% (DH)
5-10 év*	11% (DH)
10-15 év*	15,5% (DH)
15 év felett*	20% (DH)

\*megjegyzés: az életkort 2011.10.01. napjához viszonyítva kell meghatározni, a 2011.10.01. napja után aktiválásra kerülő eszközök esetében a legalacsonyabb kulcsot kell alkalmazni.

A fentiekben fel nem sorolt eszközök esetében a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. a vállalatcsoport általános számviteli politikájában rögzített leírási szabályokat és kulcsokat alkalmazza.

A Debreceni Hőszolgáltató Zrt.-nél 2018-ban értékcsökkenési leírási kulcs változtatásra, növelésre került sor azon eszközök esetében, mely eszközök várható élettartama, várható használata a tervek szerint lerövidül. A leírási kulcs megváltoztatásával ezen eszközök nullára íródnak a várható élettartamuk végére.

2020. évben nem történt leírási kulcs módosítás.

2021. évben a használatbavételkor egyösszegben elszámolandó értékcsökkenés értékhatára 50.000 Ft-ról 100.000 Ft-ra emelkedett oly módon, hogy az egyes tagvállalatok dönthettek arról, hogy 2021, vagy 2022. évtől alkalmazzák azt.

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

A számviteli törvény lehetőséget nyújt arra, hogy az évenként elszámolandó értékcsökkenés összegének évek közötti felosztásánál figyelembe vegye a vállalkozás az adott eszköz használatával elért bevételt terhelő egyéb, az eszköz beszerzésével összefüggő, de bekerülési értéknek nem minősülő ráfordításokat, az eszköz folyamatos használatával kapcsolatos karbantartási költségeket az egyedi eszköznek – az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények alapján számított – várható hasznos élettartamán belül, amennyiben az összemérés elvének érvényesülése azt indokolja. A vállalatcsoport 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 eszközöknél 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-átszervezés aktivált értékének könyv szerinti értéke – a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében - tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget);  
Tartósan magasabb az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átszervezés aktivált értékének könyv szerinti értéke a piaci értéknél, ha 1 éven át magasabb, és akkor minősül jelentősnek, ha meghaladja a könyv szerinti érték 20%-át és legalább 2.000 E Ft-ot;
- f.) megállapításra kerül, hogy az eszköz hasznosításából származó árbevétel az aktiválásakor várható árbevételtől jelentősen elmarad, amely lecsökkent árbevétel már nem biztosítja az eszköz, immateriális jószág várható élettartamán belül a beruházás, beszerzés megtérülését.

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

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



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

Ha az üzleti év mérleg-fordulónapján az egyedi eszköz piaci értéke jelentősen meghaladja a könyvszerinti értékét, immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél a terv szerinti értékcsökkenés 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 vételkor számításba vett értékéig, immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél 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.

#### 1.2.2.2. Forgóeszközök értékelése

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.2.2.3. Aktív időbeli elhatárolások

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

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

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

Amennyiben a forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, tulajdoni részesedést jelentő befektetés beszerzéséhez kapcsolódóan fizetett (elszámolt), a beszerzési értékben a figyelembe nem vett bizományi díj, vásárolt vételi opció díja jelentős összegű és az az értékpapír beváltásakor, az értékpapír, a befektetés értékesítésekor várhatóan megtérül, annak összegét időbelileg el lehet határolni. A vállalatcsoport – 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 – jogcímenek megfelelően – a kötvénykibocsátás miatti tartozások, az egyéb kötelezettségek vagy a váltótartozások között kell kimutatni a kötelezettség visszafizetésének időpontjáig, és a kiegészítő mellékletben be kell mutatni. A fizetendő kamatként elszámolt különbözetből a tárgyévet követő üzleti év(ek)et terhelő összeget az aktív időbeli elhatárolások között kell állományba venni, és időarányosan kell elszámolni.



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

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

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

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.

#### 1.2.2.4. 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:

$$\frac{\text{könyvszerinti érték} - \text{piaci érték}}{\text{azaz}} \\ \text{bekerülési érték} - (\text{névérték} * \text{saját tőke/jegyzett tőke})$$

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:

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

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

A részesedések értékvesztésének elszámolását, illetve 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 értékelhetők, ha várhatóan a kibocsátó a névértéket és a kamatot megfizeti. Értékvesztést kell elszámolni, ha a névérték és kamat visszafizetése nem valószínűsíthető.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kisösszegű a követelés, ha a vevőnként, adósokként 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 különbséggel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kell. A visszairással a követelés könyvszerinti értéke nem haladhatja meg a nyilvántartásba vételi értéket.

#### **1.2.2.5. Saját tőke**

A mérlegben saját és idegen források könyvszerinti értéken szerepelnek.

A vállalatcsoport 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.

#### 1.2.2.6. Céltartalék képzés

Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell kötelezően képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre (ide értve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos jövőbeni kötelezettséget, a korengedményes nyugdíjat, illetve a helyébe lépő korhatár előtti ellátást, a végkielégítés miatti fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettséget), 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 vállalatcsoport – amennyiben keletkezik ilyen rendelettel meghatározott céltartalék képzési kötelezettsége – egyedi eljárás keretében dönt az e címen történő céltartalék képzésről.

#### 1.2.2.7. Kötelezettségek értékelése

- Az áruszállításból és szolgáltatásból eredő kötelezettségeket december 31-ei folyószámla egyeztetéssel, számlázott értékben,



- Pénzintézeti hitelt kivonattal egyezően,
- Költségvetési befizetési és társadalombiztosítási kötelezettségeket a bevallások és a folyószámla egyeztetések alapján egyező összeggel,
- Egyéb kötelezettségeket könyvszerinti értéken kell értékelni.

### 1.2.2.8 Passzív időbeli elhatárolások

E mérlegsoron 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 járulékat,
- 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 passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként kell kimutatni az egyéb bevételként, vagy a pénzügyi műveletek bevételeként elszámolt:
  - fejlesztési célra – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott, pénzügyileg rendezett támogatás véglegesen átvett pénzeszköz összegét,
  - elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettség összegét, amennyiben az a kötelezettség terhére beszerzett eszközökhöz kapcsolódik (legfeljebb a kapcsolódó eszközök nyilvántartás szerinti értékében),
  - térítés nélkül (visszaadási kötelezettség nélkül) átvett eszközök, továbbá az ajándékként, a hagyatékként kapott, a többletként fellelt eszközök piaci – illetve jogszabály eltérő rendelkezése esetén a jogszabály szerinti – értékét,
  - a vállalkozó valamely befektetett eszköze tartós használati, üzemeltetési, kezelési jogának átengedéséért kapott bevételt. A halasztott bevételt az alapul szolgáló szerződésben, megállapodásban meghatározott időtartam alatt, határozatlan idejű szerződés esetén öt év vagy ennél hosszabb idő alatt lehet megszüntetni. Amennyiben a vállalkozó öt évnél hosszabb idő alatt szünteti meg a halasztott bevételt, azt a kiegészítő mellékletben indokolni kell.
  - A támogatásonként, a véglegesen átvett pénzeszközönként, a térítés nélkül átvett eszközönként kimutatott halasztott bevételt a fejlesztés során megvalósított eszköz, az

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

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

A 2013. év előtt aktivált eszközökhöz kapcsolódó halasztott bevételek elszámolása a vállalatcsoport 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 beszorozva az adott évben elszámolt értékcsökkenési leírás összegét megkapjuk a tárgyévben feloldandó elhatárolás összegét, azaz a könyvelendő egyéb bevétel összegét,
- az utólagosan, viszont több évet érintő részletekben megkapott támogatások esetében a főkönyvi elszámolás megegyezik az előbbi kettő francia bekezdésben foglaltakkal, azzal a kiegészítéssel, hogy a második francia bekezdés szerinti arányszámot minden egyes támogatásrészlet folyósítással érintett évben újra kell számolni.

- A DKV Zrt. keresztféléves autóbussz bérleti díj elszámolásával összefüggő speciális előírások:

A DKV Zrt. által bérelt autóbusszok futásteljesítménye képezi a bérleti díj számítás és fizetés alapját, azonban a bérleti szerződésben kikötésre került az éves minimum futásteljesítmény, mint a fizetendő minimum bérleti díj számítás alapját képező naturália. Az éves (minimum) futásteljesítményt tárgyév július 1. napjától tárgyévet követő év június 30. napjáig terjedő időszakban, un. keresztféléves elszámolási időszakban veszik figyelembe a fizetendő bérleti díj meghatározása során. Ebből következően a tény (elszámolási időszak első fele) és várható (elszámolási időszak második fele) futásteljesítmény összegének, valamint a bérleti szerződésben rögzített minimum futásteljesítmény egybevetése eredményétől függő időbeli elhatárolásként könyvelendő tételeket kell, illetve nem kell a beszámolóban kimutatni az alábbiaknak megfelelően:



- a.) Amennyiben az elszámolási időszak teljes egészének (várható), vagy annak első felének (tény) időarányos futásteljesítménye meghaladja a bérleti szerződésben rögzített minimum időarányos futásteljesítményt, akkor nem kell időbeli elhatárolást könyvelni a tárgyévi beszámolóban.
  - b.) Amennyiben az elszámolási időszak első fele (tény) időarányosan elmaradást mutat, a második fele (várható) időarányosan nem mutat többletet a futásteljesítményben, ebben az esetben az elszámolási időszak első felében jelentkező futásteljesítmény elmaradásnak az időarányos minimum futásteljesítményhez viszonyított különbsége alapulvételével kell meghatározni a bérleti díj többletet és könyvelni passzív időbeli elhatárolásként a tárgyévi beszámolóban.
  - c.) Amennyiben az elszámolási időszak első fele (tény) időarányosan elmaradást, a második fele (várható) időarányosan többlet futásteljesítményt mutat a minimum futásteljesítményhez képest, ebben az esetben az elszámolási időszak első felében jelentkező elmaradás az elszámolási időszak második felében jelentkező többlettel korrigált futásteljesítményének az időarányos minimum futásteljesítményhez viszonyított különbsége alapulvételével kell meghatározni a bérleti díj többletet és könyvelni passzív időbeli elhatárolásként a tárgyévi beszámolóban.
- A Médiacentrum Debrecen Kft. filmgyártás költségeinek és bevételeinek elszámolásával összefüggő speciális előírások:

A Médiacentrum Debrecen Kft. a pályázat útján elnyert támogatásból megvalósított filmgyártás költségeit és bevételeit arra az időszakra számolja el, amely időszakban a film legyártását készre jelenti a pályázat kiírójának, vagy az általa megjelölt elszámoló szervezetnek, tekintettel arra, hogy a készre jelentés időpontját tekintjük a filmgyártás befejezési időpontjának. (A készre jelentési időpont alatt a jelentés elszámoló szervezethez történő benyújtásának időpontját értjük és nem a támogatás – utolsó részlete - pénzügyi rendezésének időpontját). Ennek érdekében a több beszámolási időszakot (évet) érintő költségeket és/vagy bevételeket időbelileg el kell határolni a tárgyévi beszámoló készítése során.

Abban az esetben, ha a készre jelentés időpontjában a rendelkezésre álló információk szerint az elkészült film további hasznosítására lehetőség van a pályázaton túlmenően, akkor a filmet közvetlen önköltségen a Szellemi termékek között állományba kell venni. A Szellemi termékek között állományba vett filmhez kapcsolódó támogatások teljes összegét egyéb bevételként kell elszámolni egyidejűleg időbelileg el kell határolni (passzív időbeli elhatárolások között halasztott bevételként) és a fejlesztési támogatások elszámolására vonatkozó szabályok szerint kell egyéb bevételként elszámolni (feloldani).

### 1.2.2.9 Cash-pool követelések és kötelezettségek

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

beruházási hiteleinek többségét megszüntette, a visszafizetés már ebből a Cash-pool rendszerből történt. A Cash-pool rendszerből egyszerre finanszírozható:

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

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

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

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

### **I. Negyedévi zárás**

A Cash-pool tagok a negyedévi zárásoknál a hosszú lejáratú Cash-pool szerződés alapján fennálló kötelezettségüket – a Cash-pool rendszerbe bevont bankszámlájuk követel egyenlegét - átvezetik a Hosszú lejáratú kötelezettségek közé. A Cash-pool kötelezettség összegét a tényleges bankszámla egyenlegekből kiindulva (bankszámlakivonatok) a számlavezető bank T02A listája adatai felhasználásával kell megbontani belső és külső finanszírozású részre, azaz könyvelni az „Egyéb, hosszú lejáratú hitel” és a „Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben” főkönyvi kartonjaira. A negyedév első napján ezen számlák egyenlegét vissza kell vezetni a 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 kartonra (Mérleg: F.III.6.). Másrészt a Cash-pool tagok a megadott adattal csökkentik a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” főkönyv összegét, és átvezetik a „Cash-poolon belüli belső finanszírozásból származó Cash-pool taggal szembeni követelés” főkönyvi kartonra (Mérleg: B.II.2.).

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

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

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

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

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

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

#### **1.2.2.10 Külföldi pénzügyi eszközök és kötelezettségek**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.2.2.11 Ellenőrzésre vonatkozó előírások**

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

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

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

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

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

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



A tárgy évben feltárt hibák egy-egy évre összesítetten elvégzendő végleges minősítését az éves beszámoló készítésével kapcsolatos zárlati teendők részeként kell végrehajtani.

Amennyiben az évközi előzetes minősítés szerint nem jelentős hiba az év végi összesítés miatt még is jelentőssé válik, akkor az évközi könyvelését sztorinórozni kell, majd ezeknek a hibáknak és hibahatásoknak a rendezését a feltárás évének könyvelésétől elkülönítetten kell könyvelni.

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

### **1.2.2.12 A Társasági adó számításával kapcsolatos döntések**

#### **A társasági adóval kapcsolatos általános előírások**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **b.) Csoporttagok**

- Debreceni Vagyonkezelő Zrt., (csoportképviselő)
- Debreceni Hőszolgáltató Zrt.,
- Debreceni Vízmű Zrt.,
- Cívis Ház Zrt.,
- DKV Zrt.,
- Aquaticum Debrecen Kft.,
- Médiacentrum Debrecen Kft.,
- DV Info Kft.,
- DV Parking Kft.,
- Debreceni Ipari Centrum Kft.,
- DEVÍZÉP Kft.,
- 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 figyelembevétele nélkül számított egyedi adóalapjai összegének 50%-át.

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



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

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

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

### **1.2.2.13 Átalakulással érintett részesedések értékének elszámolása**

A leányvállalatok átalakulásai során a tulajdonos anyavállalat:

- a kiválással érintett társaságában lévő részesedése könyv szerinti értékét a leányvállalata végleges vagyonmérleg szerinti saját tőke csökkenésével arányosan csökkenti:  $(\text{saját tőke csökkenés} / \text{átalakulás előtti saját tőke}) \times \text{részesedés könyv szerinti értéke}$ ;
- a beolvadással érintett társaságában lévő részesedése könyv szerinti értékét a leányvállalata végleges 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.

2017-2019. évben nem történt átalakulás a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatai körében.

### **1.2.2.14 Parkolási közszolgáltatási tevékenység bevételeinek elszámolása**

A DV Parking Kft. által a DMJV Önkormányzat Közgyűlésének 290/2016.(XI.24.) határozat alapján kötött közszolgáltatásai szerződése 5. pontjában foglaltak (Közszolgáltató által ellátott közszolgáltatási tevékenység ellenértéke) számviteli elszámolását az alábbiak szerint kell végrehajtani:

- A DV Parking Kft. a parkolási bevételekről (várakozási díj, pótdíj) saját nevében állítja ki a nyugtát, számlát, bizonylatot a közszolgáltatásai szerződés szerint, amely bevételek viszont a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 9/D § (6) bekezdése alapján az Önkormányzatot illetik meg.
- A DV Parking Kft. a tárgyhót követően a DMJV Önkormányzata részére adatszolgáltatásban közli a közszolgáltatási tevékenységből származó várakozási díj és pótdíj összegét, amely alapján a DMJV Önkormányzata a tárgyhót követően az

elszámolt árbevételről számlát állít ki, a pótdíj összegéről pedig számviteli bizonylatot készít.

- A közszolgáltató DV Parking Kft.-t a közszolgáltatási szerződés alapján közszolgáltatási díj illeti meg, amely az önkormányzatot megillető árbevétel összegének a 67,7 %-a, és a pótdíj bevételének a 87%-a, erről számlát állít ki a DMJV felé, ez lesz a tényleges számviteli árbevétele.
- Az ellátásért felelős DMJV Önkormányzata és a közszolgáltató DV Parking Kft. az egymással szemben felmerült követeléseiket és kötelezettségeiket összevezetik és a kompenzáció után fennmaradó kötelezettségét a DV Parking Kft. a tárgyhoz utolsó napját követő 30. napig átutalja a DMJV részére.

## 2. Tájékoztató rész

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint anyavállalat Összevont (konszolidált) éves beszámolót készít. A konszolidációba a Konszolidációs politikában rögzített elvek szerint vonja be a leányvállalatait. A konszolidációs kör az 1.2.1.1. pontban (A konszolidációs kör meghatározása) leírtaknak megfelelő szabályrendszer szerint alakul.

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.

### 2.1 A vállalatcsoport

#### 2.1.1 Konszolidációs kör

A vonatkozó jogszabályok szerinti meghatározó befolyással rendelkezik a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az alábbi, Magyarországon bejegyzett társaságoknál. E társaságok (leányvállalatok), illetve az anyavállalat kapcsolt vállalkozásnak minősülnek, valamennyien a konszolidációba bevontak, figyelemmel a 2. pont 1. bekezdésében foglaltakra is.

A fentiek előre bocsájtása után, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. az alábbi leányvállalatait vonja be a tárgyévben a konszolidációba, az előzőévvvel megegyezően.:

Cégnév	Székhely
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Debreceni Vízmű Zrt.	4025 Debrecen, Hatvan u. 12-14.
Cívis Ház Zrt.	4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
DKV Zrt.	4025 Debrecen, Salétrom u. 3.
Aquaticum Debrecen Kft.	4032 Debrecen, Nagyerdei park 1.
Médiacentrum Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Petőfi tér 10.
DV Info Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit Kft.	4034 Debrecen, Ruyter u.1.
DV Parking Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77.
Debreceni Ipari Centrum Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 2.
Forest Offices Debrecen Kft.	4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 2.

#### 2.1.2 Konszolidációba be nem vont leányvállalatok

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

### 2.1.3 Közös vezetésű társaság

A vállalatcsoportban nincs a kapcsolt vállalkozási körbe tartozó közös vezetésű társaság.

### 2.1.4 Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozásai.

<b>Cégnév</b>	<b>Székhely</b>
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.

### 2.1.5 Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozása:

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

A Cívis Ház Zrt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozása:

<b>Cégnév</b>	<b>Székhely</b>
EDC Debrecen Nonprofit Kft.	4031 Debrecen, Széchenyi u. 31.

**2.1.6 Konszolidációba bevont, kapcsolt vállalkozások 2022. évi adatai**

Név	Saját tőke 2022.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány	Részvétel könyvszerinti értéke
	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	1 294 635	<b>10 134 816</b>	100,00%	8 861 075
Debreceni Vízmű Zrt.	2 891 000	0	-1 261 290	4 708 877	0	-342 014	<b>5 996 573</b>	99,98%	4 206 818
Cívis Ház Zrt.	2 553 203	1 880 647	-40 687	294 995	0	797 307	<b>5 485 465</b>	100,00%	4 864 488
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	500 000	0	-308 608	276 632	0	-117 522	<b>350 502</b>	100,00%	506 993
Aquaticum Debrecen Kft.	598 825	4 445	-3 710 356	3 705 920	0	-158 638	<b>440 196</b>	100,00%	381 727
Médiacentrum Debrecen Kft.	106 900	0	-1 747 516	1 747 520	0	-209 291	<b>-102 387</b>	100,00%	55 600
DV Info Kft.	13 100	0	883	63 141	0	60 282	<b>137 406</b>	100,00%	10 200
DV Parking Kft.	3 000	97 857	-6 973	6 974	0	265 160	<b>366 018</b>	100,00%	100 857
Debreceni Ipari Centrum Kft.	10 000	927 481	-111 061	3 759	0	117 860	<b>948 039</b>	100,00%	937 481
Forest Offices Debrecen Kft.	5 000	2 583	0	0	0	5 447	<b>13 030</b>	60,00%	240 000
„Zsuzsi” Erdei Vasút Nonprofit	8 100	0	-170 753	170 760	0	-44 550	<b>-36 443</b>	100,00%	4 350

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.	10 318 581	14 011 889	26 731 010	15 446 142	11 215 293	31 603 198	1 294 635	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	1 173 926	12 042 910	1 030 754	2 581 466	2 987 661	797 307	38
DKV Debreceni Közlekedési Zrt.	15 671 772	11 869 097	34 978 681	22 526 428	3 935 545	12 402 447	-117 522	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	818 733	722 436	733 970	60 282	16
DV Parking Kft.	451 613	210 960	669 065	289 432	1 028 584	1 069 262	265 160	43
Debreceni Ipari Centrum Kft.	425 744	525 231	970 795	20 554	121 148	195 328	117 860	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	80 965	15 121	170 576	-44 550	11

**2.1.7 Konszolidációba be nem vont kapcsolt vállalkozások 2022. évi adatai**

Név	Saját tőke 2022.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány	Részvétel könyvszerinti értéke
	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen		
Cívis Takarító Kft.	10 500	0	1 095	0	0	4 370	<b>15 965</b>	100,00%	10 500
Tócsavölgy Kft.	100 000	0	0	0	0	-1 141	<b>98 859</b>	100,00%	236 000
S.C. AQUA NOVA HARGITA	980 401	0	-112 708	26 982	2 709	-29 551	<b>867 833</b>	100,00%	904 313
Cívis Lakóparkfejlesztő Kft.	3 000	0	8 089	0	0	-2 699	<b>8 390</b>	90,00%	2 700
DEVIZÉP Kft.	25 000	0	20 570	0	0	15 419	<b>60 989</b>	90,00%	49 712

Név	2022. évi adatok /E Ft/							
	Befektetett eszközök	Forgó eszközök	Mérleg főösszeg	Kötelezettségek	Értékesítés nettó árbevétele	Bevételek összesen	Adózott eredmény	Átlagos statisztikai létszám
Cívis Takarító Kft.	3 573	15 223	18 879	2 904	33 012	34 352	4 370	4
Tócsövölgy 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	28
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

## 2.1.8 Jelentős tulajdoni részesedésű, társult vállalkozások 2022. évi adatai

Név	Saját tőke 2022.12.31-én /E Ft/							Tulajdoni arány	Részesedés könyvszerinti értéke
	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%	1 500
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.*	152 020	779 000	-2 689 821	1 534 248	0	-856 211	<b>-1 080 764</b>	25,02%	0
Pharmapolis Klaszter Kft.*	10 000	0	16 778	1 263	0	-3 529	<b>24 512</b>	22,50%	2 250
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%	1 773 363

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

## **2.2 Munkavállalók létszáma, bérköltsege és személyi jellegű kifizetései**

Az 1. számú táblázatban mutatjuk be a 2021-2022. évi bérköltsegeket 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 munkavállalókhöz köthető Személyi jellegű egyéb kifizetések állománycsoportonkénti megbontását.

## **2.3 Vezető tisztségviselők javadalmazása**

A 2. számú táblázatban mutatjuk be a vállalatcsoport vezető tisztségviselőinek 2021-2022. évi javadalmazását, juttatásait.

## **2.4 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 2.a. számú táblázatban mutatjuk be.



### **3. A konszolidált mérleghez, eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

#### **3.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

##### **/A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. konszolidált vagyoni helyzete/**

#### **3.1.1 Eszközök**

A befektetett eszközök 69.247.005 E Ft összege az eszközökben 62 %-os részarányt képvisel.

##### **a.) Immateriális javak**

Az immateriális javak a befektetett eszközökön belül 583.716 E Ft-ot tesznek ki, amelyből a legjelentősebbek a 280.842 E Ft összegű szellemi termékek.

##### **b.) Tárgyi eszközök**

A tárgyi eszközök 64.936.861 E Ft nettó értékű állományában az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni jogok értéke 49.682.605 E Ft, a műszaki berendezések, gépek, járművek értéke 13.576.631 E Ft, az egyéb berendezések, felszerelések, járművek értéke 703.242 E Ft, a beruházások, felújítások értéke 914.859 E Ft, a beruházásokra adott előlegek értéke 59.524 E Ft.

A tárgyi eszközök értéke az előző évhez képest 1.712.002 E Ft-tal nőtt.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök 2022. évi értékbeli változásait mutatják be a 3-4. sz. táblázatok.

##### **c.) Környezetvédelmi eszközök**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai környezetvédelmi eszközei értékének és értékcsökkenésének tárgyévi alakulását a 3.a. és a 4.a. sz. mellékletek tartalmazzák.

##### **d.) Alkalmazott értékcsökkenés**

A vállalatcsoport – számviteli politikájának megfelelően – a terv szerinti lineáris értékcsökkenési leírást alkalmazta, a számviteli politikában az amortizáció elszámolását illetően nem történt változás a tárgyévben.

##### **e.) Befektetett pénzügyi eszközök**

A befektetett pénzügyi eszközök (3.726.428 E Ft) a befektetett eszközök konszolidált értékének 3,4%-át teszik ki:

**e.a.) Tartós részesedések**

A Tartós részesedések (Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban: 1.284.864 E Ft, Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban: 273.944 E Ft Tartós részesedés jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásban: 2.142.126 E Ft, Egyéb tartós részesedés: 3.222 E Ft) összesen 3.704.156 E Ft összege 616.122 E Ft-tal magasabb az előző évi 3.088.034 E Ft értéknél.

**e.b.) Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban**

A Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak értéke 273.944 E Ft, amelynek döntő hányada az S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L (253.944 E Ft) , társasággal szemben áll fenn.

**e.c.) Egyéb tartósan adott kölcsön**

Az Egyéb tartósan adott kölcsön 11.450 E Ft, amely a munkavállalók részére adott lakás építési, vásárlási, felújítási kölcsön éven túli része, az alábbiak szerint:

– Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	3.737 E Ft
– Debreceni Vízmű Zrt.	397 E Ft
– Cívis Ház Zrt.	3.924 E Ft
– Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	1.944 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>10.002 E Ft</b>

**e.d.) Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír**

A Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír értéke 12.270 E Ft, amely a Debreceni Vízmű Zrt. vezetőállású dolgozóira, mint biztosítottakra befektetéssel kombinált életbiztosítás összege, melynek lejáratá meghaladja az 1 évet, így az év végi értékeléskor a mérleg befektetett pénzügyi eszközök tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír során szerepeltetjük.

**f.) Aktív tőkekonzolidációs különbözet**

2019. évben aktív tőkekonzolidációs különbözet keletkezett a Forest Offices Debrecen Kft.-nek a konszolidációba történt bevonásakor, ennek 2019. év végi állománya 37.414 E Ft volt:

Megnevezés	adatok: E Ft-ban		
	Bruttó érték 2019.01.01.	Elszámolt amortizáció 2019. év	Aktív tőke- konszolidációs különbözet 2019.12.31.
Forest Offices Debrecen Kft.	46.767	9.353	37.414

2020. évben a Forest Offices Debrecen Kft. 80%-os mértékű tőkeleszállítása, valamint a maradék bruttó érték leírása miatt az aktív tőkekonzolidációs különbözet megszűnt, az év végi nettó összege 0, így 2022. évben sem került kimutatásra aktív tőkekonzolidációs különbözet.

**g.) Forgóeszközök**

A forgóeszközök 27.368.383 E Ft összege az eszközökben 25,6%-os részarányt képvisel.

**g.a.) Készletek**

A készletek 3.233.673 E Ft összegéből 407.299 E Ft az anyagok, 2.737 E Ft a befejezetlen termelés és félkész termék, 10.445 E Ft a késztermékek, 2.807.148 E Ft az áruk értéke. Az áruk összegéből legjelentősebb tételek: a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. által továbbértékesítési céllal vásárolt ingatlanok együttes konszolidált értéke.

**g.b.) Követelések**

A **követelések** 20.559.734 E Ft összegéből 3.144.749 E Ft az áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (vevők) származó követelés, 473.155 E Ft a konszolidáción kívüli kapcsolt vállalkozásokkal, 607.845 E Ft a jelentős tulajdonosi viszonyban lévő vállalkozásokkal, 9.505 E Ft az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés, az egyéb követelések összege 16.324.480 E Ft.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból származó konszolidált követeléseit lejárat és vevőcsoportok szerinti bontásban az 5. számú tábla mutatja be. A konszolidációba be nem vont kapcsolt, jelentős tulajdoni részesedésű és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szembeni követeléseket az 5.a. számú táblában részletezzük.

Az egyéb követelések összege a következő tételekből tevődik össze:

Adatok E Ft

2015. évi 2-es villamos projekt menedzsment követelés	31 158
DMJV Önkormányzat kompenzáció+ éssz.nyer. (DKV Zrt)	10 875 315
Egészségbiztosítási ellátások (táppénz)	6 193
Egészségpénztár elszámolás	880
Előlegek	37 265
Eszközhasználati díjból származó követelések	26 455
Év végi postai bankkártyás befizetés	10 810
Foglaló, ÁFA	38 880
Folyamatos teljesítés ÁFA-ja	2 645 594
Igényelt költségvetési támogatás	155 693
Kivetett, be nem fizetett várakozási díj követelés	2 956
Költségvetéssel szembeni követelés	163 743
Lakásépítési, vásárlási kölcsön éven belül esedékes összege	129
Lakossági gázár kompenzáció	269
Munkavállalókkal szembeni követelések	43 151
NAV adók és járulékok, helyi adók túlfizetése	1 967 305
Nemzeti Mobilfizetési Zrt. részére feltöltés	183
óvadék	3 285
Parkolási tevékenység készpénzes elszámolása	5 416
Pótdíj menetdíj része	5 440
Szállító túlfizetés	30 273
Távhőszolgáltatási támogatás	160 607
Teljesítménybér előleg adói, járulékai	3 432
Utólag kapott engedmények	1 611
Vásárolt követelés	770
Előre kiszámlázott szolgáltatás	51 954
Szállítókkal szembeni követelések	796
Parkolási számla feltöltés	231
Közüzemi követelés volt bérlőtől	1 345
Egyéb	32 333

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai 2022. december 31-én nem rendelkeztek forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokkal.

**g.c. Pénzeszközök**

A **pénzeszközök** összege 3.574.976 E Ft, amelynek előző évhez viszonyított 3.243.565 E Ft növekedésének részletezését a 13. sz. melléklet szerinti Cash-flow kimutatás írja le.

**h.) Aktív időbeli elhatárolások**

Az **aktív időbeli elhatárolások** 10.268.191 E Ft összegének megbontása:

– Bevételek aktív időbeli elhatárolása:	10.229.689 E Ft
– Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása:	38.502 E Ft

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2021. évhez képest 4.316.618 E Ft-tal nőtt.

**i.) Veszélyes hulladékok**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai veszélyes hulladékaival kapcsolatos információkat a 15. sz. melléklet tartalmazza.

**j.) Értékhelyesbítések**

A társaság és leányvállalatai tárgyévben nem számoltak el értékhelyesbítést.

### 3.1.2 Források

#### a.) Saját tőke

A társaság és leányvállalatai konszolidált **saját tőkéje** 29.600.313 E Ft, amely az összes forrás 27,7%-a. A saját tőkén belül a jegyzett tőke összege 16.294.125 E Ft, ez anyavállalat Debreceni Vagyonkezelő Zrt. jegyzett tőkéje. Az eredménytartalék összege 35.078.884 E Ft, a lekötött tartalék összege 7.428 E Ft, az értékelési tartalék összege 0 E Ft, a korrigált adózott eredmény összege 4.517.117 E Ft, a leányvállalati saját tőke változás -28.628.065, a konszolidáció során az adósságkonszolidálásból adódó különbözet 414.425 E Ft, a közbenső eredmény kiszűrésének különbözete -89.746 E Ft, a Külső tagok részesedése 6.145 E Ft.

#### b.) Céltartalékok

A társaság és leányvállalatai a biztos kötelezettségeik, jövőbeni költségeik, valamint végkielégítésre és járulékai fedezetére 403.625 E Ft összegű céltartalékot tartanak nyilván 2022. december 31-én az alábbi részletezés szerint:

**Várható kötelezettségekre képzett céltartalékok összesen: 145.130 E Ft**

- A legjelentősebb tétele a Debreceni Vízmű Zrt. által nyilvántartott céltartalék összege 2023. évi várható nyugdíjazások, felmondások miatt felmerülő költségek, kötelezettségek fedezetére 71.184 E Ft.

**Jövőbeni költségekre képzett céltartalékok összesen: 257.377 E Ft**

A teljes összegből a Debreceni Vízmű Zrt. 158.192 E Ft céltartalékot a 2023. év végén várható szervezeti változásokra képzett, melyek bekövetkezése bizonyos vagyonelemek térítésmentes átadását vonja maga után.

#### c.) Kötelezettségek

A **kötelezettségek** fordulónapon fennálló összege 53.461.430 E Ft, az alábbi megbontásban:

- Hátrasorolt kötelezettségek: 408.519 E Ft
- Hosszú lejáratú kötelezettségek: 30.060.704 E Ft
- Rövidlejáratú kötelezettségek: 22.992.207 E Ft

#### c.a.) Hátrasorolt kötelezettségek

A hátrasorolt kötelezettségek között a passzív tőkekonszolidációs különbözet kerül kimutatásra a következők szerint:

Adatok: E Ft

Megnevezés	Passzív Tőkekonszolidációs különbözet 2022.12.31.
DKV Zrt.	223.983
Aquaticum Debrecen Kft.	160.865
Médiacentrum Debrecen Kft.	18.524
DV Info Kft.	5.147
<b>Összesen:</b>	<b>408.519</b>

**c.b.) Hosszú lejáratú kötelezettségek**

A hosszú lejáratú kötelezettségek összege 30.060.704 E Ft, amelyből:

- 1.137.932 E Ft a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél fennálló beruházási kölcsönének éven túli lejáratú összege,
- 13.260 E Ft tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szembeni összege a Debreceni Vízmű Zrt. által a DEVÍZÉP Kft.-től garanciális kötelezettségekre szerződés szerinti visszatartott kifizetés.
- 24.290.304 E Ft az egyéb hosszúlejáratú kötelezettség összege, ennek részletezése:
  - A Debreceni Vízmű Zrt. által vagyonkezelésbe vett eszközök értéke: 23.637.121 E Ft
  - A Cívis Ház Zrt. által bérbe adott lakások, helyiségek óvadéka: 331.536 E Ft
  - A Cívis Ház Zrt. vagyonkezelési szerződés miatti kötelezettsége: 49.888 E Ft
  - A Cívis Ház Zrt. jóteljesítési biztosítéka: 4.866 E Ft
  - Debreceni Hőszolgáltató Zrt. vagyonkezelésbe átvett eszközök értéke: 266.080 E Ft
  - DKV tartós kötelezettsége egyéb vállalkozással szemben 813 E Ft

**c.c.) Hosszú lejáratú kötelezettségekből 5 évnél hosszabb hátralévő futamidejűek:**

A hosszú lejáratú kötelezettségekből nincs 5 évnél hosszabb hátralévő futamidejű.

**c.d.) Rövid lejáratú kötelezettségek**

A rövid lejáratú kötelezettségek összege 22.992.207 E Ft. Ebből 413.793 E Ft a rövidlejáratú hitel, amely a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nek az OTP Bank Nyrt. felé fennálló beruházási kölcsön éven belül esedékes törlesztő részlete, 366.150 E Ft a vevőktől kapott előlegek, 17.253.534 E Ft a szállítói tartozás, 60.444 E Ft a nem konszolidált kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettség összege, 55.813 E Ft a jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásokkal szembeni kötelezettség összege és 4.842.473 E Ft az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek összege.



Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek összege a következőből áll:

	Adatok E Ft
Ajánlati biztosíték	250
DMJV Önk-tal szembeni köt.	48 144
Egyéb vállalkozással szembeni kötelezettség, óvadék	297
felhasználók túlfizetései	17 575
Fizetendő Áfa elhatárolás	362 748
Folyamatos telj. szolg-s Áfa	139 157
Munkavállalókkal kapcsolatos elszámolás	578 696
NAV adók és járulékok, helyi adók	1 592 162
NFM projekt biztosíték	2 425
Önkéntes pénztári befizetés	129
önkormányzati lakhatási támogatás	3 389
Pályázati előleg	339 470
Támogatás előlege	52 824
Vevői túlfizetés	167 173
Vízkészletjárulék	21 004
Zöld Busz támogatás	1 427 000
Előre számlázott szolgáltatás	6 895
Vevői kifizetések előreszámlázás miatt	7 969
Vevői kötelezettség év végén	13 400
Óvadék	59 188
Egyéb	32 177

A vállalatcsoport konszolidációba be nem vont, kapcsolt, jelentős tulajdoni, illetve egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szembeni kötelezettségeinek részletezése az 5.a. számú táblában láthatóak.

**c.e.) Hosszú lejáratú kötelezettségekből átsorolt, 1 éven belül esedékes fizetések, törlesztések**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. OTP Bank Nyrt. felé fennálló beruházási kölcsön éven belül esedékes részlete 413.793 E Ft

**c.f.) Azon kötelezettségek visszafizetendő összege, amelyek nagyobbak a kapott összegnél**

A vállalatcsoportnak ilyen jellegű kötelezettsége nincs.

**c.g.) Lejárt köztartozások**

A vállalatcsoportnak lejárt köztartozása nincs.

**d.) Passzív időbeli elhatárolások**

A Passzív időbeli elhatárolások összege 23.418.211 E Ft, amelyből Bevételek passzív időbeli elhatárolása 1.162.283 E Ft, a Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása 319.308 E Ft, a Halasztott bevételek összege 21.936.620 E Ft.

### 3.1.3 Zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségek bemutatása

#### a.) Cash-pool-on belüli éven túli folyószámla hitellel kapcsolatos kötelezettségek:

A cash-pool-on belüli hitel kötelezettségekre vállalatcsoport szintű biztosítékrendszert kötött ki a pénzügyintézet, amely a következő elemekből áll:

14 Mrd Ft keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálog a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., a Cívis Ház Zrt., a DKV Zrt. ingatlanaira (részletezve a társaságok terheinek bemutatásánál), valamennyi tagvállalat készfizető kezesség vállalása, valamint a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. és a Debreceni Vízmű Zrt. pénzügyintézetnél vezetett számláira befolyó csoportos lakossági szolgáltatási díjak összegének pénzügyintézet javára történő engedményezése.

#### b.) Beruházási hitelszerződéssel kapcsolatos kötelezettség

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2015. december 22-én 3 Mrd Ft összegű kölcsön szerződést kötött az OTP Bank Nyrt.-vel a Déli Iparterület fejlesztésének finanszírozása céljából. A kölcsön és járulékai megfizetésére a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tagvállalatai készfizető kezességet vállaltak, továbbá a kölcsön és járulékai megfizetésének biztosítására a Bankot 3 Mrd Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. ingatlanjai vonatkozásában, az ügylet részletezve a társaságok terheinek bemutatásánál.

#### c.) DKV Zrt. forgóeszköz finanszírozási típusú, éven túli lejáratú kölcsönével kapcsolatos kötelezettség

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 ügylet biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig érvényesíthető jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen, külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369).

Ezen ügylet további biztosítékeként a Bankot 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog, e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Cívis Ház Zrt. 58 db ingatlanára, valamint a DKV Zrt. Debrecen, Salétrom utca 9497 hrsz.-ú ingatlanára.

### 3.1.4 Eszközöket terhelő zálogjog, biztosíték, egyéb teher, mérlegen kívüli tétel

A 3.1.3. pontban bemutatott kötelezettségekkel összefüggésben és azon túl a vállalatcsoport egyes tagjait, illetve eszközeit az alábbiakban részletezett zálogjogok, egyéb biztosítékok terhelik, illetve ezen fejezetben mutatjuk be a mérlegen kívüli tételeket, az alábbiak szerint.

#### A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. eszközeit terhelő jelzálogjog, biztosíték, egyéb teher:

- 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 jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illette 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 jelzálogjog illette meg a Bank és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint a zálogjog tárgyát képező követelés jogosultja között létrejött zálogszerződésben meghatározott következő követeléseken: A kölcsönből megvásárolt ingatlanok, valamint a Hotel Lycium és a parkolók értékesítéséből és bérbeadásából származó bevételek, érvényesíthető módon való rendelkezésre állásának igazolásával.

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

A Bankot korábban 14 Mrd Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog illette meg a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. alábbi ingatlanán: Debrecen külterület, hrsz: 0499/12 (tulajdoni hányad: 596082/603369) mindkét hitel vonatkozásában. Az ingatlan vonatkozásában a jelzálogjog 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>

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

### **A Cívis Ház Zrt. eszközeit terhelő zálogjog, biztosíték, egyéb teher:**

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

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

- 2) A Debreceni Közlekedési Zrt., a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30-án létrejött 8 000 000 E Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú éven túli lejáratú kölcsön biztosítására 14 000 000 E Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 58 db ingatlanára. Emellett a kölcsön és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezesség 2027. május 30-ig tartó határozott időre szól.

Kölcsön szerződésszáma:	1-1-21-3800-0721-2
Kölcsön összege:	8 000 000 E Ft
Kölcsön lejárat:	2026.12.31.
Keretbiztosítéki jelzálog	14 000 000 E Ft*
Készfizető kezesség	8 000 000 E Ft

- 3) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30-án átmeneti likviditási problémák kezelése céljára létrejött 3 700 000 E Ft összegű folyószámlahitel fedezeteként 14 000 000 E Ft első záloghelyi keretbiztosítéki jelzálogjog terheli társaságunk 58 db ingatlanát. Emellett a hitel és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezesség 2027. május 30-ig tartó határozott időre szól.

Hitelszerződés kelt:	2021. december 30.
Szerződésszám:	1-1-21-3800-0718-6
Engedményezés időtartama:	2026. december 31.
Keretbiztosítéki jelzálog	14 000 000 E Ft*
Készfizető kezesség	3 700 000 E Ft

\*Az 1-2-3) pontokban felsorolt kölcsönök biztosítására **együttesen** vonatkozik a 14 000 000 E Ft keretösszegű jelzálogjog, valamint az annak fedezetét biztosító 58 ingatlan.

4) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt és az OTP Bank Nyrt. között 2015. december hó 22. napján létrejött, többször módosított 3 000 000 E Ft összegű beruházási típusú éven túli kölcsönszerződéshez kapcsolódóan a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között kezességvállalási megállapodás jött létre, 3 000 000 E Ft összegben. Az éven túli lejáratú kölcsön biztosítására 3 000 000 E Ft keretösszeg erejéig jelzálogjog került bejegyzésre társaságunk 2 db ingatlanára. Emellett a kölcsön és költségei visszafizetésére készfizető kezességvállalást tettünk. A készfizető kezesség 2026. június 30-ig tartó határozott időre szól.

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

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

- 1) Készfizető kezesség (lsd 50. oldal)	10 000 000 E Ft
- 2) Készfizető kezesség (lsd.50 oldal)	8 000 000 E Ft
- 3) Készfizető kezesség (lsd. 50 oldal)	3 700 000 E Ft
- 4) Készfizető kezesség (lsd 50. oldal)	3 000 000 E Ft
Összesen (E Ft)	24 700 000 E Ft

5) A 2015. évi beolvadásos-kiválás során társaságunk tulajdonába kerültek az Aqua Nova Hargita S.R.L. hitelének fedezeti körében lévő, korábban a Debreceni Vízmű Zrt. tulajdonát képező 22255/1 hrsz Benczúr Gyula utca 3/A-B ingatlan.

Az Aqua Nova Hargita S.R.L. és az OTP Bank Nyrt. között 2008. április 23-án éven túli multicurrency beruházási hitelszerződés jött létre 6 750 E Eur összegben. A beruházási típusú kölcsönszerződés fedezeteként a két előzőekben megnevezett ingatlan került nevesítésre.

Hitelszerződés kelt:	2008. április 23.
Szerződésszám:	1-1-07-3800-1827-4
Hitel/jelzálog összege:	6 750 E Eur
Hitel lejárat:	2027.december 20.

### **Cívis Ház Zrt. mérlegen kívüli tételei**

Mérlegen kívüli tételként szerepelnek azon helyiségbérlők óvadékai, akik e szerződési feltételt bankgaranciával váltották ki. E tételek nem szerepelnek kötelezettségeink között, így nincs visszafizetési kötelezettség. Amennyiben a szerződés megszűnéskor a bérlőnek hátraléka van, vagy egyéb fizetési kötelezettsége, úgy arra a bankgaranciát le lehet hívni.

2022. december 31-én 10 db helyiség bérlőnek 35 037 E Ft összegben és 1 db vállalkozónak jótállási kötelezettségei teljesítésére 1 428 E Ft fizetési bankgaranciája van.

Mérlegen kívüli tételként tartjuk nyilván az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséhez kapcsolódó tételeket (vétélár, egyösszegű illetve részletfizetés, befizetések, hátralékok nyilvánartása). 2022. évben nem történt önkormányzati lakás eladása.

A bevétel az értékesítésért társaságunknak járó díj levonását követően az önkormányzatot illeti meg. 2022. december 31-én az értékesítéssel kapcsolatos záró kintlévőség-állomány: 205 812 E Ft.

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

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

### **Debreceni Vízmű Zrt. eszközeit terhelő zálogjog, biztosíték, egyéb teher:**

- 1.) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december hó 30. napján létrejött, Folyószámla hitel szerződés szerint az OTP Bank Nyrt. 3.700.000 E Ft-nak megfelelő összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelkeretet biztosít. Ezen folyószámla hitel és költségei visszafizetésére a Társaság készfizető kezességvállalást tett.
- 2.) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt és az OTP Bank Nyrt. között 2015. december hó 22. napján létrejött, többször módosított 3.000.000 E Ft összegű beruházási típusú éven túli kölcsönszerződéshez kapcsolódóan a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között kezességvállalási megállapodás jött létre, 3.000.000 E Ft összegben.
- 3.) A DKV Zrt., mint Ügyfél és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint Adóstárs, valamint az OTP Bank Nyrt. között 2021. december 30. napján létrejött Kölcsönszerződés szerint az OTP Bank Nyrt. 10.000.000 E Ft összegű 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.

1) Készfizető kezességvállalás	3.700 000 E Ft
2) Készfizető kezességvállalás	3.000 000 E Ft
3) Készfizető kezességvállalás:	10.000.000 E Ft
4.) Készfizető kezességvállalás:	8.000.000 E Ft
<b>Összesen</b>	<b>24.700.000 E Ft</b>

- 4.) A Debreceni Vízmű Zrt. romániai leányvállalata, az Aqua Nova Hargita Kft. pályázaton nyerte el Székelyudvarhely víziközműveinek üzemeltetési jogát. A pályázaton 8 + 1 millió euró összegű beruházás megvalósítására tett ajánlatot. Ezen összeget 75%-ban hiteltől, 25%-ban saját forrásból (tulajdonosi tőkeemelés) kívánta finanszírozni. Az OTP Banktól felvett hitelekre a tulajdonos Debreceni Vízmű Zrt. vállalt kezességet. Jelzálogjoggal a 22255/2, 3. és 02221/1, 2, 3. Hrsz. vízműtelep ingatlanok kerültek megterhelésre 6.750.000 Euro beruházási hitel és járulékaik lehívása erejéig.
- 5.) A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 6. §-a alapján víziközmű kizárólag az állam és a települési önkormányzat tulajdonába tartozhat. A törvényi előírásoknak megfelelően a Debreceni Vízmű Zrt. a közművagyonát átruházta az ellátásért felelős DMJV Önkormányzata tulajdonába. A víziközmű tulajdont a DMJV Önkormányzata a terhekkal együtt vette át.



A jelzálogjoggal érintett ingatlanokból a DMJV Önkormányzat tulajdonába a telekalakítás során kialakított 22255/2, 02221/1 és 02221/3 helyrajzi számú ingatlanok kerültek, melyeket vagyonkezelésbe vissza vett a társaság.

**Debreceni Vízmű Zrt. mérlegen kívüli tételei**

A társaság mérlegen kívüli tételként tartja nyilván a 0. számlaosztályban a koncessziós illetve bérleti szerződések keretében üzemeltetett települések üzemeltetésre átvett víziközmű vagyont. Az így nyilvántartott víziközmű vagyon bruttó értéke településenkénti megbontásban a következő:

Debrecen ISPA eszközök	22.341.352 E Ft
Ártánd	164.349 E Ft
Bagamér	1.296.241 E Ft
Bedő	28.969 E Ft
Berekböszörmény	115.345 E Ft
Biharkeresztes	943.872 E Ft
Bihartorda	216.139 E Ft
Bojt	40.487 E Ft
Derecske	4.244.958 E Ft
Ebes	1.114.318 E Ft
Esztár	745 390 E Ft
Fülöp	807.637 E Ft
Hajdúbagos	922 233 E Ft
Hajdúsámson	2.389.117 E Ft
Hajdúszovát	1.232.981 E Ft
Hencida	69.896 E Ft
Hosszúpályi	2.210.268 E Ft
Kismarja	81.079 E Ft
Kokad	206.606 E Ft
Konyár	1.695.248 E Ft
Körmösdpuszta	11.730 E Ft
Körösszakál	51.661 E Ft
Körösszegapáti	49.074 E Ft
Létavértes	4.344.005 E Ft
Magyarhomorog	48.519 E Ft
Mezősas	112.747 E Ft
Mikepércs	1.024.122 E Ft
Monostorpályi	944.258 E Ft
Nagykereki	332.563 E Ft
Nyírábrány	1.187.844 E Ft
Nyíradony	1.956.243 E Ft
Nyírgelse	173.229 E Ft
Nyírlugos	1.204.188 E Ft
Nyírmártonfalva	1.322.437 E Ft
Nyírmihálydi	453 202 E Ft
Pocsaj	1.477.335 E Ft



Sáránd	760.546 E Ft
Tépe	34.963 E Ft
Told	24.549 E Ft
Vámospércs	2.487.251 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>58.866.951 E Ft</b>

**A DKV Zrt. eszközeit terhelő zálogjog, biztosíték, egyéb teher:**

- 1.) 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.
- 2.) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt és az OTP Bank Nyrt. között 2015. december hó 22. napján létrejött, többször módosított 3.000.000 E Ft összegű beruházási típusú éven túli kölcsönszerződéshez kapcsolódóan a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között kezességvállalási megállapodás jött létre, 3.000.000 E Ft összegben.
- 3.) 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. Ezen kölcsön és költségei visszafizetésére a Társaság Készfizető kezességvállalást tett.

- Készfizető kezességvállalás	3.700 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	3.000 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	10.000.000 E Ft
- <u>Készfizető kezességvállalás</u>	<u>8.000.000 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>24.700 000 E Ft</b>

**DKV Zrt. mérlegen kívüli tételei**

A DKV Zrt. 2022. évre vonatkozóan utasok által el nem ismert pótdíj követelésként 7.496 db olyan lezáratlan esetet tart nyilván, mely a társaság járművein történt jogosulatlan utazáshoz kapcsolódik.

Ezek a 60 napnál régebbi esetek jelenleg ügyvédi felszólítás stádiumában vannak, így a DKV Zrt. üzletszabályzatában foglaltak szerint a társaságunk 20.000 Ft pótdíjat követelhet meg tételenként.

Az érvényes jegy/bérlet nélkül utazók esetében a feltárt szabálysértések kapcsán kirótt bírságok megtérülése meglehetősen bizonytalan, tekintve, hogy a terület jogi szabályozottsága hiányos. Az intézkedő ellenőrök ugyanis nem jogosultak a szabálysértő személyi okmányainak elkérésére, rendőri intézkedés kérésére pedig az esetek többségében nincs lehetőség.

**Debreceni Hőszolgáltató Zrt. eszközeit terhelő jelzálogjog, biztosíték, egyéb teher**

- 1) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december hó 30. napján létrejött, Folyószámla hitel szerződés szerint az OTP Bank Nyrt. 3,7 Mrd Ft-nak megfelelő összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelkeretet biztosít. Ezen folyószámla hitel és költségei visszafizetésére a Társaság készfizető kezességvállalást tett.
- 2) A Debreceni Vagyonkezelő Zrt és az OTP Bank Nyrt. között 2015. december hó 22. napján létrejött, többször módosított 3 Mrd Ft összegű beruházási típusú éven túli kölcsönszerződéshez kapcsolódóan a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között kezességvállalási megállapodás jött létre, 3 Mrd Ft összegben.
- 3.) 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. Ezen kölcsön és költségei visszafizetésére a Társaság Készfizető kezességvállalást tett.

- Készfizető kezességvállalás	3.700 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	3.000 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	10.000.000 E Ft
- <u>Készfizető kezességvállalás</u>	<u>8.000.000 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>24.700.000 E Ft</b>

**Az Aquaticum Debrecen Kft. eszközeit terhelő jelzálogjog, biztosíték, egyéb teher**

1. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között 2021. december hó 30. napján létrejött, Folyószámla hitel szerződés szerint az OTP Bank Nyrt. 3,7 Mrd Ft-nak megfelelő összegű éven túli lejáratú folyószámla hitelkeretet biztosít. Ezen folyószámla hitel és költségei visszafizetésére a Társaság készfizető kezességvállalást tett.
2. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt és az OTP Bank Nyrt. között 2015. december hó 22. napján létrejött, többször módosított 3 Mrd Ft összegű beruházási típusú éven túli kölcsönszerződéshez kapcsolódóan a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között kezességvállalási megállapodás jött létre, 3 Mrd Ft összegben.
3. 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. Ezen kölcsön és költségei visszafizetésére a Társaság Készfizető kezességvállalást tett.

- Készfizető kezességvállalás	3.700 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	3.000 000 E Ft
- Készfizető kezességvállalás	10.000.000 E Ft
- <u>Készfizető kezességvállalás</u>	<u>8.000.000 E Ft</u>
<b>Összesen</b>	<b>24.700.000 E Ft</b>

---

**A DV Parking Kft, a Médiacentrum Debrecen Kft., a DV Info Kft. és a Debreceni Ipari Centrum Kft. esetében:**

- az eszközeiket nem terheli jelzálogjog
- készfizető kezességvállalásuk összege egyaránt 24,7 Mrd Ft a Debreceni Hőszolgáltató Zrt.-nél is leírt 1-3. pontok szerinti hitelekhez kapcsolódóan.

**DV Parking Kft. mérlegen kívüli tételei**

A behajtási tevékenységgel foglalkozó két társaság nyilatkozata szerint a 2022. december 31-én meg nem fizetett pótdíj és behajtási költség követelések együttes összege: 97.206 E Ft.

**Csoportos társasági adóalanysághoz kapcsolódó mérlegen kívüli tételek**

Az Art. 114/E. § értelmében a csoporttagok - a csoportos társasági adóalanyság időszakát követően is - a csoportos társasági adóalanyságban részt vevő valamennyi többi csoporttaggal egyetemlegesen felelősek:

- a csoportos társasági adóalanyság a csoporttag csoporttagsága fennállása alatt keletkezett adókötelezettsége és
- a csoportos társasági adóalanyság 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.

A csoporttagok 2022. évi társasági adó kötelezettségei az alábbiak:

<b>Csoporttagok</b>	Adatok E Ft-ban	
	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>	

A \*-gal jelölt társaságok konszolidációs körön kívüli kapcsolt vállalkozások

### 3.1.5 Külföldi pénzürtékre szóló mérlegtételek értékelése

A Számviteli politikának az Konszolidált Kiegészítő melléklet 1.2.2.10. pontjában leírt szabályozása szerint a valutapénztárban lévő valutakészletet, a devizaszámlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzürtékre szóló minden követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó, MNB által, hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni.

#### A vállalatcsoport devizás, valutás tételeinek értékelése 2022. december 31-én:

Megnevezés	Könyvszerinti érték			Mérlegfordulónap		Árfolyam
	Összeg	Pénznem	Ft	Árfolyam	Ft	különbözet Ft*
Valutapénztárak	1 933,00	EUR	734 335,00	400,25	773 683	39 348
Valutapénztárak	0,00	USD	0,00	375,68	0	0
Valutapénztár	0,00	GBP	0,00	451,98	0	0
Valutapénztárak	340,00	RON	25 350,00	80,88	27 499	2 149
Valutapénztárak	135,00	CZK	1 872,00	16,58	2 238	366
Valutapénztárak	3,00	SEK	109,00	35,96	108	-1
Valutapénztárak	210,44	PLN	16 898,00	85,35	17 961	1 063
Bankbetét	405 677,54	EUR	157 035 731,00	400,25	162 372 435	5 336 704
Vevő	1 578 697,73	EUR	628 727 917,00	400,25	631 873 766	3 145 849
Vevőtől kapott előleg	0,00	EUR	0,00	365,13	0	0
Egyéb követelés / negatív szállító	0,00	EUR	0,00	400,25	0	0
Szállító	6 350,00	EUR	2 541 588,00	400,25	2 541 588	1
AQUA N.H. Kft. rész.	12 121 680,00	RON	903 792 461,00	80,88	980 401 478	76 609 017
<b>Mindösszesen:</b>			<b>1 692 876 261</b>		<b>1 778 010 757</b>	<b>85 134 497</b>

\*mínusz előjel: árfolyam veszteség  
előjel nélküli pozitív összeg: árfolyam nyereség

A külföldi pénzürtékre szóló devizás tételek (pénzeszközök, kötelezettségek, követelések, befektetett pénzügyi eszközök) a mérleg-fordulónapi árfolyamokon számított árfolyam értékeléséből összesen 85.134 E Ft árfolyam nyereség származott. A valutás, devizás tételek átértékelését - a számviteli politikának megfelelően – végrehajtottuk.

### 3.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések /A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai konszolidált jövedelmi helyzete/

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai 2022. évi konszolidált korrigált adózott eredménye 4.517.117 E Ft.

#### 3.2.1 Üzemi (üzleti) eredmény

	adatok: E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	41 840 235
Aktivált saját teljesítmények	403 771
Egyéb bevételek	29 690 953
Anyagjellegű ráfordítások	49 093 636
Személyi jellegű ráfordítások	12 193 664
Értékcsökkenési leírás	3 875 334
Egyéb ráfordítások	1 606 833
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>5 165 492</b>

Az értékesítés nettó árbevételének 2022. évi alakulását a 7. számú táblában mutatjuk be.

Az **export értékesítés** 3.605 E Ft összege az Európai Unió területén realizálódott.

A társaság (anyavállalat) és a konszolidálásba bevont vállalkozások (leányvállalatok) sem egymással, sem vállalatcsoporton kívüli kapcsolt vállalkozásokkal tárgyévben nem bonyolítottak a szokásos piaci feltételektől eltérő ügyleteket.

Az **Egyéb bevételek** 29.690.953 E Ft összegének részletezését, valamint az előző év adatait a 8. számú táblázat tartalmazza.

Az **Anyagjellegű ráfordítások** 20.464.932 E Ft összegének részletezését, valamint az előző év adatait a 10. sz. táblázat tartalmazza.

A **Személyi jellegű ráfordítások** 12.193.664 E Ft összegének részletezését, valamint az előző év adatait az 1. sz. és az 1/a. számú táblázat tartalmazza.

Az 1. sz. táblázatban szereplő egyéb személyi jellegű kifizetések részletezése a következő:

Adatok: E Ft

Céges rendezvények	<b>3 284</b>
COVID-teszt	<b>75</b>
Dolgozók tárgyi díjazások	<b>183</b>
egyéb adóköteles jutt.	<b>21 327</b>
Egyetemi képzési költségtérítés	<b>380</b>
Éleslátás szemüveg, védőszemüveg	<b>1 887</b>
Foglalkozás és vasút eü. Alk-i vizsg.	<b>8 215</b>
Helyi utazási bérlet	<b>413</b>
Konfhoz, rendezv.kapcsol. étkeztetés	<b>1 935</b>
Lakásvásárlási kölcsön kezelési ktg-e	<b>177</b>
Munkába járás úti ktgtérítés, utazási hozzájár	<b>46 772</b>
Nem saját m.vállalónak fiz-tt jutt-s	<b>524</b>
OFA autóbusszvezető tanfolyam támogatás	<b>1 000</b>
Saját üdülőhasználat	<b>4 847</b>
Segélyek	<b>1 835</b>
Szaktanácsadók díjazása	<b>741</b>
Szervízdíj, felszolgálati díj	<b>77 164</b>
Temetési segély	<b>100</b>

A vezető tisztségviselők javadalmazása 2021-2022. évi összegének bemutatását a 2. sz. táblázat tartalmazza.

Az éves beszámoló könyvvizsgálatát végző **könyvvizsgálók** 16.430 E Ft összegű szolgáltatási díjainak részletezését, valamint az előző év adatait a 2a. sz. táblázat tartalmazza.

Az **Értékcsökkenési leírás** 3.875.334 E Ft összegének részletezését, valamint az előző év adatait a 3. és a 4. sz. táblázatok tartalmazzák.

Az **Egyéb ráfordítások** 1.606.833 E Ft összegének részletezését, valamint az előző év adatait a 11. sz. táblázat tartalmazza.

**Kutatás és kísérleti fejlesztés tevékenység** nem történt a tárgyévben a vállalatcsoportban, ilyen költség nem jelenik meg az üzemi költségekben.

### 3.2.2 Pénzügyi műveletek eredménye

– Kapott osztalékok társult vállalkozástól:	479.093 E Ft
– Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek:	1.087 E Ft
– Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek:	17.463 E Ft
– Cash-pool-on kívül realizálódott kamatbevétel:	76.422 E Ft
– <u>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei:</u>	<u>166.885 E Ft</u>
<b>Összes pénzügyi bevétel:</b>	<b>740.950 E Ft</b>
– Cash-pool-on kívüli kamatráfordítás: összege meghaladja a jegyzett tőke összegét)	1.095.313 E Ft
– <u>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása:</u>	<u>61.525 E Ft</u>
<b>Összes pénzügyi ráfordítás:</b>	<b>1.156.838 E Ft</b>



**Pénzügyi műveletek eredménye:**

**-415.888 E Ft**

### 3.2.3 Nettó módon elszámolt tételek bemutatása

Tárgyévben ilyen tételek nem kerültek elszámolásra.

### 3.2.4 Kivételes nagyságú, kivételes előfordulású bevételek és ráfordítások

#### a.) Konzolidált kivételes nagyságú bevételek, költségek, ráfordítások

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

#### Kivételes nagyságú bevételek:

2021. évi összes bevétel:	37.694.990 E Ft
20%-a:	7.538.998 E Ft

2022. évben nem volt kivételes nagyságú bevételnek minősülő tétel.

#### Kivételes nagyságú költségek, ráfordítások:

2021. évi összes költség, ráfordítás:	36.939.879 E Ft
20%-a:	7.387.976 E Ft

2022. évben nem volt kivételes nagyságú költségnek, ráfordításnak minősülő tétel.

#### b.) 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 nem volt kivételes előfordulású tétel.

### 3.2.5 Támogatások

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

### **3.2.6 Ellenőrzés**

A vállalatcsoportnál sem egyénileg a vállalatoknál, sem konszolidált szinten, 2022. évben nem volt jelentős összegű hibát feltáró ellenőrzés, önellenőrzés.

## **4. Cash-Flow kimutatás**

**/A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai konszolidált pénzügyi helyzete/**

A 13. számú táblázatban mutatjuk be a vállalatcsoport pénzeszközeinek változását a számviteli törvény 7. számú melléklete szerinti cash-flow kimutatásban.

## **5. Mutatók**

A 14. számú táblázat tartalmazza a vállalatcsoport konszolidált vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzetének 2021-2022. évi mutatóit.

**Debrecen, 2023. május 10.**

**Kocsik-Marossy Virág  
vezérigazgató**

**Debreceni Vagyonkezelő Zrt.**  
**Konszolidált kiegészítő melléklet táblái**  
**2022**

**Tartalom**

- [1 Személyi ráfordítás](#)
- [1a Személyi jellegű egyéb kifizetések](#)
- [2 Tisztségviselők](#)
- [2a Könyvvizsgáló díjai](#)
- [3 Eszköz tükök](#)
- [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. Bérköltség</b>	<b>7 930 408</b>	<b>9 951 681</b>	<b>2 021 273</b>	<b>25%</b>
Bér	7 749 606	9 731 433	1 981 827	26%
Teljes munkaidős összesen	7 698 940	9 668 599	1 969 659	26%
Fizikai dolgozó	4 495 268	5 684 215	1 188 947	26%
technikus, szakmunkás	3 873 950	4 935 424	1 061 474	27%
egyéb	621 318	748 791	127 473	21%
Szellemi dolgozó	3 203 672	3 984 384	780 712	24%
vezető	1 075 049	1 293 993	218 944	20%
ügyintéző, előadó, egyéb	2 128 623	2 690 391	561 768	26%
Nem teljes munkaidős összesen	50 666	62 834	12 168	24%
Fizikai dolgozó	6 127	6 767	640	10%
nyugdíjas	431	801	370	86%
részmunkaidős	5 696	5 966	270	5%
Szellemi dolgozó	44 539	56 067	11 528	26%
nyugdíjas	9 393	4 824	-4 569	-49%
részmunkaidős	35 146	51 243	16 097	46%
Megbízási díjak	78 271	87 855	9 584	12%
Tiszteletdíjak	61 218	61 998	780	1%
Egyéb bérköltség	41 313	70 395	29 082	70%
<b>11. Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>793 347</b>	<b>896 757</b>	<b>103 410</b>	<b>13%</b>
Végkielégítés	1 329	21 586	20 257	1524%
Társaságot terhelő betegszabadság és táppénz	107 037	119 953	12 916	12%
Biztosítások	14 951	19 931	4 980	33%
Saját gépkocsi használat költsége	38 343	43 122	4 779	12%
Napidíjak	82	919	837	1021%
Cafeteria	386 925	380 070	-6 855	-2%
Reprezentációs költség	21 277	22 389	1 113	5%
Munkáltatót terhelő SZJA	60 305	62 767	2 462	4%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	163 098	226 020	62 922	39%
<b>12. Bérjárulékok</b>	<b>1 299 874</b>	<b>1 345 226</b>	<b>45 352</b>	<b>3%</b>
Szociális hozzájárulási adó	1 120 764	1 219 195	98 431	9%
Egészségügyi hozzájárulás	0	0	0	-
Szakképzési hozzájárulás	91 567	257	-91 310	-100%
Rehabilitációs hozzájárulás	86 724	123 352	36 628	42%
Egyéb bérjárulék	293	808	515	176%
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>10 023 629</b>	<b>12 193 664</b>	<b>2 170 035</b>	<b>22%</b>

Adatok: fő

<b>Teljes munkaidős összesen</b>	<b>1 436,6</b>	<b>1 615,8</b>	<b>179,2</b>	<b>12%</b>
Fizikai dolgozó	965,6	1 080,8	115,2	12%
technikus, szakmunkás	788,1	890,2	102,1	13%
egyéb	177,5	190,6	13,1	7%
Szellemi dolgozó	471,0	535,0	64,0	14%
vezető	87,5	95,6	8,0	9%
ügyintéző, előadó, egyéb munkatársak	383,5	439,4	55,9	15%
<b>Nem teljes munkaidős összesen</b>	<b>101,4</b>	<b>17,0</b>	<b>-84,5</b>	<b>-83%</b>
Fizikai dolgozó	72,7	4,6	-68,1	-94%
Szellemi dolgozó	28,7	12,4	-16,4	-57%
<b>Létszám összesen</b>	<b>1 538,0</b>	<b>1 632,7</b>	<b>94,8</b>	<b>6%</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.	749 452	833 117	83 665	11%
<i>Teljes munkaidős összesen</i>	742 436	826 346	83 910	11%
<i>Fizikai dolgozó</i>	509 030	549 083	40 053	8%
<i>technikus, szakmunkás</i>	436 228	462 251	26 023	6%
<i>egyéb</i>	72 802	86 832	14 030	19%
<i>Szellemi dolgozó</i>	233 406	277 263	43 857	19%
<i>vezető</i>	62 126	71 238	9 112	15%
<i>ügyintéző, előadó, egyéb</i>	171 280	206 025	34 745	20%
<i>Nem teljes munkaidős összesen</i>	7 016	6 771	-245	-3%
<i>Fizikai dolgozó</i>	1 931	2 507	576	30%
<i>nyugdíjas</i>	30	42	12	40%
<i>részmunkaidős</i>	1 901	2 465	564	30%
<i>Szellemi dolgozó</i>	5 085	4 264	-821	-16%
<i>nyugdíjas</i>	679	433	-246	-36%
<i>részmunkaidős</i>	4 406	3 831	-575	-13%
Munkavállalókhöz nem kapcsolódó személyi jellegű egyéb kifiz.	43 895	63 640	19 745	45%
<b>11. Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>793 347</b>	<b>896 757</b>	<b>103 410</b>	<b>13%</b>

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

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
<b>Igazgatóság</b>				
Tiszteletdíj	21 100	21 100	0	0%
Megbízási díj	0	0	0	-
Egyéb bérköltség	0	0	0	-
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0	-
Vállalkozási díj	0	0	0	-
Előleg	0	0	0	-
Kölcsön	0	0	0	-
Garancia vállalás	0	0	0	-
<b>Vezérigazgató/Ügyvezető</b>				
Bér	173 062	200 397	27 335	16%
Megbízási díj	13 500	14 364	864	6%
Egyéb bérköltség	154	289	135	88%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 548	7 685	-863	-10%
Vállalkozási díj	0	0	0	-
Előleg	0	3 888	3 888	-
Kölcsön	0	0	0	-
Garancia vállalás	0	0	0	-
<b>Felügyelő Bizottság</b>				
Tiszteletdíj	40 118	40 398	280	1%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0	-
Előleg	0	0	0	-
Kölcsön	0	0	0	-
Garancia vállalás	0	0	0	-
Korábbi vezető tisztségviselő utáni nyugdíj fizetési kötelezettség	0	0	0	-

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

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
<b>Összevont (Konsolidált) beszámoló könyvvizsgálatát végző könyvvizsgáló szolgáltatási díjai</b>	<b>16 413</b>	<b>16 430</b>	<b>17</b>	<b>0%</b>
Összevont (konsolidált) éves beszámoló könyvvizsgálata	700	700	0	0%
Éves beszámoló könyvvizsgálata	15 250	15 180	-70	0%
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatások	463	550	87	19%
Adótanácsadói szolgáltatások	0	0	0	-
Egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatások	0	0	0	-



**Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása  
2022. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-át szervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke (a be nem fejezett, későbbi szellemi termék is)	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	AKTÍV TŐKONSZOLIDÁCIÓS KÜLÖNBÖZET
<b>1.</b>	<b>Nyitó bruttó érték</b>	392 253	0	506 947	975 879	0	0	<b>1 875 079</b>	71 365 180	26 567 340	2 851 237	0	735 937	80 752	<b>101 600 446</b>	46 767
2.	Tárgyévi beszerzés	111 947	0	54 496	64 901	0	1 250	<b>232 594</b>	1 071 167	3 447 842	222 111	0	5 100 373	35 953	<b>9 877 446</b>	0
3.	Atsoralás miatti növekedés	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	9 134	0	0	803	0	<b>9 937</b>	0
4.	Egyéb tárgyévi növekedés	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	654 857	2 144	0	0	556 612	57 022	<b>1 270 635</b>	0
5.	Tárgyévi értékesítés	0	0	196	0	0	0	<b>196</b>	2 586	22 289	26 512	0	0	0	<b>51 387</b>	0
6.	Tárgyévi selejtezés	0	0	20 406	4 049	0	0	<b>24 455</b>	102 113	142 536	94 222	0	4 231	0	<b>343 102</b>	0
7.	Atsoralás miatti csökkenés	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	28	11 130	0	1 973	0	<b>13 131</b>	0
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	497	0	5 472 662	114 203	<b>5 587 362</b>	37 414
<b>9.</b>	<b>Záró bruttó érték</b>	<b>504 200</b>	<b>0</b>	<b>540 841</b>	<b>1 036 731</b>	<b>0</b>	<b>1 250</b>	<b>2 083 022</b>	<b>72 986 505</b>	<b>29 861 607</b>	<b>2 940 987</b>	<b>0</b>	<b>914 859</b>	<b>59 524</b>	<b>106 763 482</b>	<b>9 353</b>
10.	Nyitó értékcsökkenés	354 306	0	359 300	715 870	0	0	<b>1 429 476</b>	21 227 286	15 075 465	2 107 388	0	0	0	<b>38 410 139</b>	9 353
11.	Atsoralás miatti növekedés	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	9 134	0	0	0	0	<b>9 134</b>	0
12.	Atsoralás miatti csökkenés	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	28	11 130	0	0	0	<b>11 158</b>	0
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés	8 160	0	42 245	43 932	0	0	<b>94 337</b>	2 142 901	1 354 020	258 778	0	0	0	<b>3 755 699</b>	1 870
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés	0	0	8	136	0	0	<b>144</b>	37 102	11 021	470	0	4 231	0	<b>52 824</b>	5 612
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés	0	0	20 602	4 049	0	0	<b>24 651</b>	103 284	164 636	117 062	0	4 231	0	<b>389 213</b>	0
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	105	0	699	0	0	0	<b>804</b>	7 482
<b>18.</b>	<b>Záró halmozott értékcsökkenés</b>	<b>362 466</b>	<b>0</b>	<b>380 951</b>	<b>755 889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 499 306</b>	<b>23 303 900</b>	<b>16 284 976</b>	<b>2 237 745</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 826 621</b>	<b>9 353</b>
<b>19.</b>	<b>Záró nettó érték</b>	<b>141 734</b>	<b>0</b>	<b>159 890</b>	<b>280 842</b>	<b>0</b>	<b>1 250</b>	<b>583 716</b>	<b>49 682 605</b>	<b>13 576 631</b>	<b>703 242</b>	<b>0</b>	<b>914 859</b>	<b>59 524</b>	<b>64 936 861</b>	<b>0</b>

**Környezetvédelmi eszközök állományváltozása  
2022. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átiszervezés 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>	0	0	16 951	0	0	0	<b>16 951</b>	1 152 411	655 048	285 266	0	36 068	0	<b>2 128 793</b>
2.	Tárgyévi beszerzés	0	0	0	0	0	0	0	4 320	151 851	63 369	0	229 119	0	<b>448 659</b>
3.	Átsorolás miatti növekedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
4.	Egyéb tárgyévi növekedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
5.	Tárgyévi értékesítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 758	0	0	0	<b>8 758</b>
6.	Tárgyévi selejtezés	0	0	0	0	0	0	0	1 500	49 602	7 020	0	0	0	<b>58 122</b>
7.	Átsorolás miatti csökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
8.	Egyéb tárgyévi csökkenés (beruházásoknál aktiválás)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	244 660	0	<b>244 660</b>
<b>9.</b>	<b>Záró bruttó érték</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 951</b>	<b>1 155 231</b>	<b>757 297</b>	<b>332 857</b>	<b>0</b>	<b>20 527</b>	<b>0</b>	<b>2 265 912</b>
10.	Nyitó értékcsökkenés	0	0	14 996	0	0	0	<b>14 996</b>	176 146	508 434	198 081	0	0	0	<b>882 661</b>
11.	Átsorolás miatti növekedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
12.	Átsorolás miatti csökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
13.	Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés	0	0	477	0	0	0	<b>477</b>	28 731	47 609	26 299	0	0	0	<b>102 639</b>
14.	Tárgyévi terven felüli értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	1 312	6 957	37	0	0	0	<b>8 306</b>
15.	Tárgyévi állománycsökkenés miatti ECS csökkenés	0	0	0	0	0	0	0	1 500	49 602	15 778	0	0	0	<b>66 880</b>
16.	Tárgyévi visszaírt terven felüli értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
17.	Értékcsökkenés egyéb tárgyévi csökkenései	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>18.</b>	<b>Záró halmozott értékcsökkenés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 473</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 473</b>	<b>204 689</b>	<b>513 398</b>	<b>208 639</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>926 726</b>
<b>19.</b>	<b>Záró nettó érték</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 478</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 478</b>	<b>950 542</b>	<b>243 899</b>	<b>124 218</b>	<b>0</b>	<b>20 527</b>	<b>0</b>	<b>1 339 186</b>

**Értékcsökkenések**  
**2022. év**

Adatok: e Ft

Sorszám	Megnevezés	Alapítás-átszervezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Aktív tőkekonszolidációs különbőzet	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	8 160	0	41 481	43 932	0	0	93 573	2 166 651	1 348 669	179 468	0	0	0	3 694 788
2.	Egyösszegű	0	0	1	0	0	0	1	1 546	6 117	79 309	0	0	0	86 972
3.	Degresszív	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Teljesítmény arányos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Egyéb módszer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>6.</b>	<b>Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen</b>	<b>8 160</b>	<b>0</b>	<b>41 482</b>	<b>43 932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93 574</b>	<b>2 168 197</b>	<b>1 354 786</b>	<b>258 777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 781 760</b>
7.	Terven felüli értékcsökkenés	0	0	8	136	0	0	144	37 086	11 019	470	0	4 231	0	52 806
8.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>9.</b>	<b>Értékcsökkenés összesen</b>	<b>8 160</b>	<b>0</b>	<b>41 490</b>	<b>44 068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93 718</b>	<b>2 205 283</b>	<b>1 365 805</b>	<b>259 247</b>	<b>0</b>	<b>4 231</b>	<b>0</b>	<b>3 834 566</b>

**Környezetvédelmi eszközök értékcsökkenései**  
**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	0	0	478	0	0	0	478	28 704	92 045	18 687	0	0	0	139 436
2.	Egyösszegű	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Degresszív	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Teljesítmény arányos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Egyéb módszer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>6.</b>	<b>Terv szerinti értékcsökkenési leírás összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>478</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>478</b>	<b>28 704</b>	<b>92 045</b>	<b>18 687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>139 436</b>
7.	Terven felüli értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	4 963	3 336	0	0	0	0	8 299
8.	Visszaírt terven felüli értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>9.</b>	<b>Értékcsökkenés összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>478</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>478</b>	<b>33 667</b>	<b>95 381</b>	<b>18 687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147 735</b>

**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>2 463 169</b>	<b>224 555</b>	<b>2 238 614</b>	<b>3 821 387</b>	<b>250 531</b>	<b>3 570 855</b>	<b>1 358 217</b>	<b>25 976</b>	<b>1 332 241</b>	55,14%	11,57%	59,51%
VÁLLALATCSOPORTON KÍVÜL	2 316 711	195 780	2 120 931	3 395 785	221 756	3 174 028	154 618	24 332	130 285	6,67%	12,43%	6,14%
VÁLLALATCSOPORTON BELÜL	146 458	28 775	117 683	425 602	28 775	396 827	322 280	57 821	264 459	220,05%	200,94%	224,72%
<b>Lejárt követelések</b>	<b>795 382</b>	<b>224 555</b>	<b>570 827</b>	<b>950 210</b>	<b>248 887</b>	<b>701 322</b>	<b>154 827</b>	<b>24 332</b>	<b>130 495</b>	19,47%	10,84%	22,86%
Lakosság	494 184	169 054	325 130	490 398	162 855	327 543	-3 786	-6 199	2 413	-0,77%	-3,67%	0,74%
91 nap alatt	204 454	7 095	197 359	214 885	6 192	208 693	10 431	-903	11 334	5,10%	-12,73%	5,74%
91-180 nap	47 175	5 081	42 094	50 667	5 490	45 177	3 492	409	3 083	7,40%	8,05%	7,32%
181 nap - 360 nap	47 772	15 154	32 618	48 827	17 406	31 421	1 055	2 252	-1 197	2,21%	14,86%	-3,67%
361 nap - 720 nap	56 142	32 704	23 438	48 251	31 131	17 120	-7 891	-1 573	-6 318	-14,06%	-4,81%	-26,96%
720 napon túl	138 641	109 020	29 621	127 768	102 636	25 132	-10 873	-6 384	-4 489	-7,84%	-5,86%	-15,15%
DMJV és intézményei	263	38	225	6 454	73	6 381	6 191	35	6 156	2353,84%	92,11%	2735,82%
91 nap alatt	149	0	149	6 123	0	6 123	5 974	0	5 974	4009,13%	-	4009,13%
91-180 nap	9	0	9	9	0	9	0	0	0	0,00%	-	0,00%
181 nap - 360 nap	16	2	14	199	20	179	183	18	165	1143,75%	900,00%	1178,57%
361 nap - 720 nap	35	9	26	35	9	26	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
720 napon túl	54	27	27	88	44	44	34	17	17	62,96%	62,96%	62,96%
Vállalatcsoporton belül	142 312	28 775	113 537	142 522	28 775	113 747	210	0	210	0,15%	0,00%	0,18%
91 nap alatt	65 781	0	65 781	65 991	0	65 991	210	0	210	0,32%	-	0,32%
91-180 nap	4 675	0	4 675	4 675	0	4 675	0	0	0	0,00%	-	0,00%
181 nap - 360 nap	11 952	1 438	10 514	11 952	1 438	10 514	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
361 nap - 720 nap	24 162	12 679	11 483	24 162	12 679	11 483	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
720 napon túl	35 742	14 658	21 084	35 742	14 658	21 084	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Egyéb	158 623	26 688	131 935	310 836	57 184	253 652	152 213	30 496	121 717	95,96%	114,27%	92,26%
91 nap alatt	98 976	1 232	97 744	250 024	35 624	214 400	151 048	34 392	116 656	152,61%	2791,56%	119,35%
91-180 nap	13 594	1 614	11 980	12 615	604	12 011	-979	-1 010	31	-7,20%	-62,58%	0,26%
181 nap - 360 nap	13 756	5 507	8 249	27 747	6 857	20 890	13 991	1 350	12 641	101,71%	24,51%	153,23%
361 nap - 720 nap	22 616	10 375	12 241	8 551	3 062	5 489	-14 065	-7 313	-6 752	-62,19%	-70,49%	-55,16%
720 napon túl	9 681	7 960	1 721	11 899	11 037	861	2 218	3 077	-860	22,91%	38,66%	-49,95%
<b>Le nem járt követelések</b>	<b>1 667 787</b>	<b>0</b>	<b>1 667 787</b>	<b>2 871 177</b>	<b>1 644</b>	<b>2 869 533</b>	<b>1 203 390</b>	<b>1 644</b>	<b>1 201 746</b>	72,15%	-	72,06%
Le nem járt követelésekből biztos befolyású	1 667 787	0	1 667 787	2 871 177	1 644	2 869 533	1 203 390	1 644	1 201 746	72,15%	-	72,06%
Le nem járt követelésekből bizonytalan befolyású	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
<b>Bizonytalan követelések összesen</b>	<b>795 382</b>	<b>224 555</b>	<b>570 827</b>	<b>950 210</b>	<b>248 887</b>	<b>701 322</b>	<b>154 827</b>	<b>24 332</b>	<b>130 495</b>	19,47%	10,84%	22,86%
<b>Behajthatatlan és tárgyévben leírt követelések</b>	<b>54 559</b>	<b>44 756</b>	<b>9 803</b>	<b>31 061</b>	<b>20 829</b>	<b>10 232</b>	<b>-23 498</b>	<b>-23 927</b>	<b>429</b>	-43,07%	-53,46%	4,38%
Lakosság	28 655	22 715	5 940	25 555	18 254	7 301	-3 100	-4 461	1 361	-10,82%	-19,64%	22,91%
DMJV és intézményei	635	0	635	0	0	0	-635	0	-635	-100,00%	-	-100,00%
Vállalatcsoporton belül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Egyéb	25 269	22 041	3 228	5 506	2 575	2 931	-19 763	-19 466	-297	-78,21%	-88,32%	-9,20%
<b>Eladott követelések összege</b>	<b>247</b>	<b>807</b>	<b>-560</b>	<b>-1 219</b>	<b>580</b>	<b>-1 799</b>	<b>-1 466</b>	<b>-227</b>	<b>-1 239</b>	-593,52%	-28,13%	-
Lakosság	342	807	-465	-1 124	580	-1 704	-1 466	-227	-1 239	-428,65%	-28,13%	-
Egyéb	-95	0	-95	-95	0	-95	0	0	0	-	-	-
<b>Eladott követelések ellenértéke</b>	<b>-68</b>			<b>-137</b>			<b>-69</b>					
Lakosság	-62			-131			-69					
Egyéb	-6			-6			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 kívüli kapcsoló vállalkozással</b>	<b>0</b>	<b>273 944</b>	<b>473 155</b>	<b>747 099</b>	<b>0</b>	<b>13 260</b>	<b>60 444</b>	<b>73 704</b>
S.C. AQUA NOVA HARGITA S.R.L.	0	253 944	44 081	298 025	0	0	0	0
Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. "végelszámolás alatt"	0	0	0	0	0	0	0	0
Civisvíz Kft. "v. a."	0	0	424 032	424 032	0	0	0	0
Civis Takarító Kft.	0	0	192	192	0	0	2 497	2 497
DEVÍZÉP Kft.	0	0	4 711	4 711	0	13 260	57 945	71 205
CÍVISBUSZ Kft.	0	20 000	139	20 139	0	0	2	2
<b>Kapcsoló vállalkozással szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>273 944</b>	<b>473 155</b>	<b>747 099</b>	<b>0</b>	<b>13 260</b>	<b>60 444</b>	<b>73 704</b>
Debreceni Társasházkezelő Kft.	0	0	0	0	0	0	0	0
Pharmapolis Klaszter Kft.	0	0	0	0	0	0	0	0
A.K.S.D. Kft.	0	0	2 031	2 031	0	0	8	8
DEBRECEN INTERNATIONAL AIRPORT Kft.	0	0	605 814	605 814	0	0	55 805	55 805
<b>Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>607 845</b>	<b>607 845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55 813</b>	<b>55 813</b>
EDC Debrecen Nonprofit Kft.	0	0	9 505	9 505	0	0	0	0
ARBO Invest Zrt.	0	0	0	0	0	0	0	0
DVSC FUTBALL Zrt.	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 505</b>	<b>9 505</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>235 904</b>	<b>0</b>	<b>141 550</b>	<b>0</b>	<b>94 354</b>
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	149 000	0	141 550	0	7 450
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	0	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	86 904	0	0	0	86 904
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0
Egyéb tartós részesedés	0	0	0	0	0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0	0	0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	0	0
<b>Készletek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anyagok	0	0	0	0	0
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0	0	0
Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0	0	0
Késztermékek	0	0	0	0	0
Áruk	0	0	0	0	0
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	0
<b>Követelések</b>	<b>229 984</b>	<b>98 840</b>	<b>39 938</b>	<b>30 774</b>	<b>258 112</b>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	223 385	95 837	39 938	30 382	248 902
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Váltókövetelések	0	0	0	0	0
Egyéb követelések	6 599	3 003	0	392	9 210
<b>Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	0	0
Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	0	0
Egyéb részesedés	0	0	0	0	0
Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0	0	0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0	0	0
<b>Osszesen</b>	<b>465 888</b>	<b>98 840</b>	<b>181 488</b>	<b>30 774</b>	<b>352 466</b>



**Árbevételek**  
**2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
<b>01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>26 490 377</b>	<b>41 836 630</b>	<b>15 346 253</b>	<b>58%</b>
<i>ebből árkiegészítés</i>	<i>847 374</i>	<i>989 262</i>	<i>141 888</i>	<i>17%</i>
Vállalatsoporton kívül realizált árbevétel	24 483 217	38 740 584	14 257 367	58%
DMJV Önkormányzat és intézményei felé realizált árbevétel	1 916 101	2 955 467	1 039 366	54%
Konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozással	91 059	140 579	49 520	54%
<b>02. Exportértékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2 935</b>	<b>3 605</b>	<b>670</b>	<b>23%</b>
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>26 493 312</b>	<b>41 840 235</b>	<b>15 346 923</b>	<b>58%</b>

**Egyéb bevételek  
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>10 516 276</b>	<b>29 690 953</b>	<b>19 174 677</b>	<b>182%</b>
Visszaírt értékvesztés	33 844	30 774	-3 070	-9%
Immateriális javak	0	0	0	-
Tárgyi eszközök	1 112	0	-1 112	-100%
Követelések	32 732	30 774	-1 958	-6%
Készletek	0	0	0	-
Részesedések	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltártöbbletei	1 746	4 937	3 191	183%
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb bevételek	70 247	60 235	-10 012	-14%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	78 298	125 409	47 111	60%
Leírt követelésekre befolyt összegek	42 073	41 854	-219	-1%
Nem számlázott utólag kapott engedmény	129 656	157 598	27 942	22%
Követelés eladásból (engedményezés)	0	0	0	-
Immateriális jószág, tárgyi eszköz értékesítéséből	58 236	47 725	-10 511	-18%
Céltartalék felszabadítása	1 213 762	151 715	-1 062 047	-88%
Költségek ellentételezésére kapott központi támogatások	2 804 788	19 897 957	17 093 169	609%
Költségek ellentételezésére kapott önkormányzati támogatás	4 634 421	7 464 257	2 829 836	61%
Költségek ellentételezésére kapott vállaltcsoporton belüli tám	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére kapott egyéb támogatások	1 762	24 250	22 488	1276%
Más	65 542	93 097	27 555	42%
Tulajdonosnál az apportérték (értékpapír és részesedés kivételével)	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszköz átvét	73 819	71 952	-1 867	-3%
Fejlesztési támogatások bevétele	1 212 472	1 271 820	59 348	5%
Ingyenes eszközátvételek	95 610	247 373	151 763	159%
<i>Egyéb bevételekből DMJV-vel kapcsolatos</i>	<i>4 722 797</i>	<i>7 550 738</i>	<i>2 827 941</i>	<i>60%</i>
<i>Egyéb bevételekből konszolidációs körön kívüli kapcsolt és jelentős tul.rész.vállalkozással</i>	<i>48 127</i>	<i>3</i>	<i>-48 124</i>	<i>-100%</i>

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

Adatok: e Ft

Tagvállalat megnevezése	2021. év					2022. év				
	DMJV	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	2 624 259	0	0	<b>2 624 259</b>	0	19 889 016	0	0	<b>19 889 016</b>
Debreceni Vízmű Zrt.	163	117 683	0	26 820	<b>144 666</b>	90 257	98 666	0	14 763	<b>203 686</b>
Cívis Ház Zrt.	5 628	76 797	0	0	<b>82 425</b>	5 630	80 330	0	0	<b>85 960</b>
DKV Zrt.	4 720 016	193 428	581 226	0	<b>5 494 670</b>	7 495 931	168 400	621 037	0	<b>8 285 368</b>
Aquaticum Debrecen Kft.	30 867	180 486	0	0	<b>211 353</b>	40 499	53 110	0	0	<b>93 609</b>
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	14 652	0	1 375	<b>16 027</b>	0	20 873	0	1 595	<b>22 468</b>
DV Info Kft.	0	76	0	0	<b>76</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
DV Parking Kft.	0	0	0	0	<b>0</b>	805	0	0	0	<b>805</b>
"Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kft.	50 966	98 614	0	387	<b>149 967</b>	50 000	99 324	0	0	<b>149 324</b>
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	0	1 950	0	0	<b>1 950</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
Debreceni Ipari Centrum Kft. (2019.03.17-ig Főnix Irodaház Kft.)	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Összesen</b>	<b>4 807 640</b>	<b>3 307 945</b>	<b>581 226</b>	<b>28 582</b>	<b>8 725 393</b>	<b>7 683 122</b>	<b>20 409 719</b>	<b>621 037</b>	<b>16 358</b>	<b>28 730 236</b>

9b. számú tábla

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

Adatok: e Ft

Támogatás megnevezése, célja	2021. év					2022. év				
	DMJV	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen	DMJV	Központi	Nemzetközi	Egyéb	Összesen
Debreceni Hőszolgáltató Zrt.	0	1 935 244	0	0	<b>1 935 244</b>	0	20 281 911	0	0	<b>20 281 911</b>
Debreceni Vízmű Zrt.	0	0	0	0	<b>0</b>	208 107	89 693	0	226 169	<b>523 969</b>
Cívis Ház Zrt.	0	0	0	0	<b>0</b>	1 015	50 309	0	0	<b>51 324</b>
DKV Zrt.	3 733 100	1 184 334	196 785	0	<b>5 114 219</b>	0	0	19 696	0	<b>19 696</b>
Aquaticum Debrecen Kft.	100 037	181 108	0	0	<b>281 145</b>	8 022	-2 198 243	0	0	<b>-2 190 221</b>
Médiacentrum Debrecen Kft.	0	14 554	0	1 375	<b>15 929</b>	0	16 734	0	1 595	<b>18 329</b>
DV Info Kft.	0	0	0	0	<b>0</b>	0	76	0	0	<b>76</b>
DV Paking Kft.	0	0	0	0	<b>0</b>	4 156	0	0	0	<b>4 156</b>
"Zsuzsi" Erdei Vasút Nonprofit Kft.	50 800	40 211	0	1 387	<b>92 398</b>	50 000	8 000	0	0	<b>58 000</b>
Debreceni Ipari Centrum Kft.	0	0	0	0	<b>0</b>	0	76	0	0	<b>76</b>
Forest Offices Debrecen Kft.	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
Debreceni Vagyonkezelő Zrt.	0	1 950	0	0	<b>1 950</b>	0	366 500	0	0	<b>366 500</b>
<b>Összesen</b>	<b>3 883 937</b>	<b>3 357 401</b>	<b>196 785</b>	<b>2 762</b>	<b>7 440 885</b>	<b>271 300</b>	<b>18 615 056</b>	<b>19 696</b>	<b>227 764</b>	<b>19 133 816</b>

2022. évi Konszolidált Kiegészítő Melléklet

**Anyagjellegű ráfordítások  
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
<b>05. Anyagköltség</b>	<b>33 813 596</b>	<b>33 697 167</b>	<b>-116 429</b>	<b>0%</b>
Alapanyagok	851 860	851 860	0	0%
Műszaki, fenntartási és segédanyagok	567 186	567 189	3	0%
Üzemanyag felhasználás	1 883 129	1 883 092	-37	0%
Energiaköltségek	30 217 261	30 100 896	-116 365	0%
Munkaruha, védőruha	32 075	32 075	0	0%
Papír, nyomtatvány, irodaszer	68 959	68 959	0	0%
Számítástechnikai kellékanyag	6 144	6 144	0	0%
Egyéb, ki nem emelt anyagfelhasználás	186 982	186 952	-30	0%
<b>06. Igénybe vett szolgáltatások értéke</b>	<b>7 798 805</b>	<b>7 532 930</b>	<b>-265 875</b>	<b>-3%</b>
Fuvar költségek	6 513	6 424	-89	-1%
Utazás, kiküldetés költségei	17 971	17 846	-125	-1%
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	15 710	15 585	-125	-1%
Külföldi utazás, kiküldetés költségei	2 261	2 261	0	0%
Karbantartás, javítás költségei	1 072 799	1 072 596	-203	0%
Gépjármű javítás, karbantartás	70 820	70 806	-14	0%
Informatikai javítás, karbantartás	20 814	20 611	-203	-1%
Egyéb karbantartás, javítás	981 165	981 179	14	0%
Posta költségek	97 817	97 817	0	0%
Távközlés költségei	56 191	55 359	-832	-1%
Vezetékes telefon	5 296	4 467	-829	-16%
Mobil telefon	20 495	20 499	4	0%
Egyéb távközlési költség	30 400	30 393	-7	0%
Vásárok, szakmai rendezvények	3 188	3 188	0	0%
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás költsége	1 693 456	1 611 768	-81 688	-5%
Bérleti és lízingdíj	2 575 474	2 523 006	-52 468	-2%
Ingatlanok bérleti díja	261 681	212 572	-49 109	-19%
Járművek bérleti díja	1 934 517	1 931 547	-2 970	0%
Egyéb bérleti díjak	379 276	378 887	-389	0%
Könyvviteli szolgáltatás díja	3 695	200	-3 495	-95%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	18 910	18 910	0	0%
Ügyvédi díjak	83 875	83 875	0	0%
Közjegyzői díjak	9 197	9 197	0	0%
Vagyonvédelem	204 039	219 452	15 413	8%
Takarítás, rovar- és rágcsálóirtás	324 892	335 518	10 626	3%
Minőségvizsgálati díjak	3 181	795	-2 386	-75%
Egyéb szakértői díjak	53 875	125 929	72 054	134%
Hirdetés, reklám, szponzorálás, közvéleménykutatás	191 523	184 495	-7 028	-4%
Bemutatók, kiállítások részvételi díja	511	511	0	0%
Oktatás, továbbképzés	40 375	40 366	-9	0%
Szociális ráfordítások	1 441	1 441	0	0%
Lakásbérleti díj	0	0	0	-
Egyéb nem anyagjellegű szolgáltatás	1 339 883	1 124 237	-215 646	-16%
<b>07. Egyéb szolgáltatások értéke</b>	<b>688 037</b>	<b>688 066</b>	<b>29</b>	<b>0%</b>
Bankköltségek	361 535	361 535	0	0%
Hatósági díjak, illetékek	40 303	40 293	-10	0%
Biztosítási díjak	122 431	122 470	39	0%
Egyéb nem részletezett szolgáltatás költsége	163 768	163 768	0	0%
<b>08. Eladott áruk beszerzési értéke</b>	<b>6 539 439</b>	<b>6 559 380</b>	<b>19 941</b>	<b>0%</b>
<b>09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</b>	<b>672 248</b>	<b>616 093</b>	<b>-56 155</b>	<b>-8%</b>
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>49 512 124</b>	<b>49 093 636</b>	<b>-418 488</b>	<b>-1%</b>

**Egyéb ráfordítások  
2021-2022. év**

Adatok: e Ft

Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés	
Értékvesztés, terven felüli ÉCS	507 786	151 790	-355 996	-70%
<i>Immateriális jogok terven felüli ÉCS</i>	50	144	94	188%
<i>Tárgyi eszközök terven felüli ÉCS</i>	433 688	52 806	-380 882	-88%
<i>Követelések értékvesztése</i>	72 791	98 840	26 049	36%
<i>Készletek értékvesztése</i>	1 257	0	-1 257	-100%
<i>Részesedések értékvesztése</i>	0	0	0	-
Kereskedelmi áruk leltárihiányai	2 046	7 922	5 876	287%
Káreseménnyel kapcsolatos egyéb ráfordítások	23 359	40 844	17 485	75%
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	1 070 151	3 568	-1 066 583	-100%
Leírt behajthatatlan követelések	9 839	10 693	854	9%
Nem számlázott utólag adott engedmény	0	0	0	-
Eladott (engedményezett) követelés könyvszerinti értéke	15	0	-15	-100%
Értékesített immateriális jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	2 913	2 266	-647	-22%
Hiányzó, selejt immat. jószág, tárgyi eszköz könyvsz. értéke	0	0	0	-
Hiányzó, selejt saját és vásárolt készletek könyvsz. értéke	6 547	3 863	-2 684	-41%
Céltartalék képzés	179 442	271 635	92 193	51%
Fogyasztási adó, jövedéki adó	515	684	169	33%
Költségek között el nem számolt központi adók, illetékek stb.	315 473	485 495	170 022	54%
Költségek között el nem számolt helyi adók, illetékek stb.	367 715	457 099	89 384	24%
Költségek ellentételezésére tagvállalatnak fizetett támogatás	0	0	0	-
Költségek ellentételezésére nem tagvállalatnak fizetett támog.	60	1 200	1 140	1900%
Más egyéb ráfordítás	83 612	46 035	-37 577	-45%
Apportált eszközök könyvszerinti értékei	0	0	0	-
Átvállalt, elengedett, elévült követelés, pénzeszközátadások	197	0	-197	-100%
TAO támogatás	39 684	0	-39 684	-100%
Társadalmi szervezetek támogatása	1 960	1 620	-340	-17%
Fejlesztési támogatás ráfordítása	11 593	15 549	3 956	34%
Ingyenes eszközátadások	85 428	106 570	21 142	25%
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>2 708 334</b>	<b>1 606 833</b>	<b>-1 101 501</b>	<b>-41%</b>

**Társasági adó és adózott eredmény levezetése**  
**2022. év**

Megnevezés	Adatok: e Ft	2022. év
<b>Konszolidálás előtti adózás előtti eredmény</b>		<b>5 658 985</b>
<b>Adózás előtti eredmény (±)</b>		<b>4 749 604</b>
Előző évek elhatárolt negatív adóalapból az adóévben leírt összeg		1 277 502
Céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg		151 715
Terven felül értékcsökkenés adóévben visszaírt összege figyelemmel a kivételekre		0
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás és eszköz kivezetéskori értéke		3 254 688
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, valamint az adóévben visszaírt értékvesztése		0
Fejlesztési tartalék összege után, legfeljebb az adózás előtti eredmény 50%-a és legfeljebb 500 M Ft		450 000
Kapott (járó) bevételként elszámolt osztalék és részesedés		1 577 577
Tul. részesedés kivezetésekor a rész. értékét meghaladóan elszámolt bevétel, jogutód nélküli megszűnés, j.t. kivonás, kedvezmény		1 087
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény		12 648
Volt munkanélküli, levezgázott szakmunkástanuló, stb. tovább foglalkoztatása után elszámolt szoc.ho.		20 075
Mobilítási célú lakhatási támogatás összege; munkásszállás létesítésére, fenntartására fordított összeg		0
Az adózó kapcsolt vállalkozása saját tevékenységi körében végzett K+F tevékenységének közvetlen költségére tekintettel nem		0
Követelésre visszaírt értékvesztés, behajth. köv. leírásakor a korábbi növelő értékvesztés, Követelés átruház., kiegyenlítő a		67 917
Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés		0
Adóalapot növelő bírságok, jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevételek		0
Kutatás, kísérlet fejlesztés közvetlen költségei - csökkentve az erre kapott támogatással		0
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége		0
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt bevétel vagy ASTÉ növekedés, vagy költség és ráfordítás csökkenés		9 307
Megváltozott munkaképességű munkavállaló bére (max. a min. bér), ha a létszám nem haladja meg a 20 főt		0
Műemlék értékét növelő beruházás, felújítás költsége ill. karbantartási költsége kapcsolt vállalkozásnál		0
Támogatás, juttatás, térítés nélkül adott eszk., nyújtott szolg. meghatározott összege		3 000
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt		0
Jogelődnie az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		0
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló csökkentő tétel		0
Egyéb csökkentő jogcím		4 250
<b>Adóalapot csökkentő tételek összesen</b>		<b>7 147 399</b>
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre		271 635
Számviteli törvény szerint elszámolt tervszerinti és terven felüli értékcsökkenés és eszköz kivezetéskori nettó értéke		3 956 561
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások (kiegészítő TAO támogatás is)		29 518
Jogerős bírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezmény ráfordítása (az önellenőrzési pótlék nem)		2 789
Követelésekre az adóévben elszámolt értékvesztés figyelemmel a kivételekre		98 840
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés figyelemmel a kivételekre		160 143
Saját tőke háromszorosát meghaladó kötelezettség arányos kamatráfordítása		0
Termőföldből átminősített ingatlan tartó társaság tagjánál a részesedés értékesítés árfolyamnyeresége és szokásos eredm		0
Termőföldből átminősített ingatlan értékesítése v. kivezetése utáni jövedelem és a szokásos eredmény különbség kétszerese		0
Ellenőrzött külföldi társ.ban lévő, ill. a bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés		0
Ellenőrzés miatt tárgyévben elszámolt többletköltség, ráfordítás, vagy bevétel- ill. ASTÉ csökkenés		516
Kedvezm. átalakulást követően a tul.rész. kivezetésekor elszám. adóalap csökkentésből a megszerzett rész. értékének csö		0
Tartós adományozás elszámolt többlet kedvezménye (vagy annak kétszerese), ha a szerződésben vállaltak nem teljesülnek		0
Kapcsolt vállalkozásokkal a piaci ártól való eltérés miatt, ha az eltérés csökkentette az eredményt		77 416
Jogelődnie az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		0
Jogutódnál az átalakulás miatt fennálló növelő tétel		0
Egyéb növelő jogcím		63 802
<b>Adóalapot növelő tételek összesen</b>		<b>4 661 220</b>
<b>Külföldről származó jövedelem után kifizetett (fizetendő) adó (±)</b>		<b>0</b>
<b>Külföldről származó jövedelem (±)</b>		<b>14</b>
<b>Adóalap összesen (±)</b>		<b>3 172 792</b>
Társasági adó (számított)		230 256
Adókedvezmények		0
Visszatartott adó (külföldön szerzett jövedelem után külföldön fizetett (fizetendő) és ráfordításként elszámolt adó számított ös		0
<b>Tárgyévi társasági adó kötelezettség</b>		<b>230 256</b>
<b>Lekötött fejlesztési tartalék beruházásra fel nem használt összegének társasági adó kötelezettsége</b>		<b>0</b>
<b>Energiaszolgáltatók különadója</b>		<b>0</b>
<b>Előző évek ellenőrzése miatti társasági adó és különadó változása (±)</b>		<b>106</b>
<b>Adózott eredmény</b>		<b>4 519 242</b>

**Mutatók**  
**2021-2022. év**

Adatok: e Ft

**Vagyoni helyzet mutatói**

	2021	2022
<b>Tárgyi eszközök aránya</b>		
$\frac{\text{Tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{63\,224\,859}{92\,091\,835} \times 100\% = 68,65\%$	$\frac{64\,936\,861}{106\,883\,579} \times 100\% = 60,75\%$
<b>Befektetett eszközök aránya</b>		
$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{66\,781\,912}{92\,091\,835} \times 100\% = 72,52\%$	$\frac{69\,247\,005}{106\,883\,579} \times 100\% = 64,79\%$
<b>Forgó eszközök aránya</b>		
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	$\frac{19\,358\,350}{92\,091\,835} \times 100\% = 21,02\%$	$\frac{27\,368\,383}{106\,883\,579} \times 100\% = 25,61\%$
<b>Saját tőke jegyzett tőke arány</b>		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100\%$	$\frac{26\,324\,211}{16\,294\,125} \times 100\% = 161,56\%$	$\frac{30\,202\,438}{16\,294\,125} \times 100\% = 185,36\%$
<b>Kötelezettségek aránya</b>		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{39\,700\,924}{26\,324\,211} \times 100\% = 150,82\%$	$\frac{53\,461\,430}{30\,202\,438} \times 100\% = 177,01\%$
<b>Kötelezettségek részaránya</b>		
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}} \times 100\%$	$\frac{39\,700\,924}{92\,091\,835} \times 100\% = 43,11\%$	$\frac{53\,461\,430}{106\,883\,579} \times 100\% = 50,02\%$
<b>Rövidlejáratú kötelezettségek aránya</b>		
$\frac{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	$\frac{14\,043\,753}{26\,324\,211} \times 100\% = 53,35\%$	$\frac{22\,992\,207}{30\,202\,438} \times 100\% = 76,13\%$
<b>Tőkeerősség</b>		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} \times 100\%$	$\frac{26\,324\,211}{92\,091\,835} \times 100\% = 28,58\%$	$\frac{30\,202\,438}{107\,485\,704} \times 100\% = 28,10\%$



**Mutatók**  
**2021-2022. év**

Adatok: e Ft

**Jövedelmezőségi mutatók****Bevétel arányos jövedelmezőség**

	2021				2022			
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes bevétel}} \times 100\%$	<u>962 489</u>	x 100%	=	2,54%	<u>4 749 604</u>	x 100%	=	6,54%
	37 902 368				72 675 909			

**Eszközarányos jövedelmezőség**

	2021				2022			
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} \times 100\%$	<u>962 489</u>	x 100%	=	1,05%	<u>4 749 604</u>	x 100%	=	4,44%
	92 091 835				106 883 579			

**Tőkearányosjövdelmezőség**

	2021				2022			
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}} \times 100\%$	<u>962 489</u>	x 100%	=	3,66%	<u>4 749 604</u>	x 100%	=	15,73%
	26 324 211				30 202 438			

**Pénzügyi helyzet mutatói****Likviditási mutató**

	2021				2022			
$\frac{\text{Forgóeszköz}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	<u>19 358 350</u>	x 100%	=	137,84%	<u>27 368 383</u>	x 100%	=	119,03%
	14 043 753				22 992 207			

**Likviditási gyorsráta**

	2021				2022			
$\frac{\text{Forgó eszköz - Készlet}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}} \times 100\%$	<u>13 705 750</u>	x 100%	=	97,59%	<u>24 134 710</u>	x 100%	=	104,97%
	14 043 753				22 992 207			

**Veszélyes hulladékok állományának alakulása  
2022. év**

<b>Megnevezés</b>	<b>Veszélyes hulladék</b>	<b>egység</b>
Nyitó készlet mennyisége	725	kg
Tárgyévi növekedés mennyisége	133 927	kg
Tárgyévi csökkenés mennyisége	134 026	kg
<b>ZÁRÓ KÉSZLET</b>	<b>626</b>	<b>kg</b>
Nyitó készlet érték	0	e Ft
Tárgyévi növekedés érték	513 136	e Ft
Tárgyévi csökkenés érték	513 136	e Ft
<b>ZÁRÓ KÉSZLET ÉRTÉK</b>	<b>0</b>	<b>e Ft</b>



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

**2022. év**

**ÖSSZEVONT  
(KONSZOLIDÁLT)  
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.....	8
1.2.1	Pénzügyi előnyök .....	8
1.2.2	Vezetési-szervezési előnyök .....	9
1.2.3	Közvetlen tulajdonosi előnyök.....	11
1.3	A vállalatcsoport létrejötte .....	12
1.4	A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. munkaszervezete, irányítása .....	16
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 jelentősebb jogszabályi változások.....	21
2.3	Vagyoni helyzet.....	24
2.4	Beruházások .....	25
2.5	Finanszírozási rendszer, pénzügyi helyzet .....	26
2.5.1	A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások.....	26
2.5.2	Pénzügyi helyzet .....	29
2.5.3	Devizás tételek árfolyamkülönbözetei .....	29
2.6	Önkormányzati támogatások és osztalék .....	30
2.7	A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a cégcsoportra .....	31
2.8	Orosz, Ukrán háború miatt kialakult helyzet hatása a cégcsoportra .....	31
<b>3</b>	<b>A vállalatcsoport stratégiai céljai.....</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>Belső kontrollrendszer, belső ellenőrzési funkció .....</b>	<b>35</b>
5.1	Belső ellenőrzés által végzett tevékenység bemutatása: .....	35
5.2	Belső kontrollrendszer működésének értékelése ellenőrzési tapasztalatok alapján. 36	

# 1 A Holding megalakulása

A DMJV Önkormányzata a 41/2000. (III.09.) Kh. számú határozatával úgy döntött, hogy létrehozza a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-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 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.

Az Igazgatóság a holding legfőbb operatív 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.

Össességében 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 Debreceni Közlekedési 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 Debreceni Közlekedési Zrt. két közszolgáltatási szerződését, melyek alapján a társaság a bevétellel nem fedezet indokolt költségeire a DMJV-től kompenzációra vált jogosulttá - már a 2013. évre vonatkozóan is.

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

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

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

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

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

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

A tagvállalatok expanziós tevékenysége révén is figyelemre méltó eredményeket értünk el. Az alapítás óta több új befektetést hajtottunk végre (cégvásárlás, alapítás), amelyek jelentős része az expanziót szolgálta. Az egyes tagvállalataink saját működési területükön a piaci pozícióikat megerősítették, szolgáltatási területüket növelték. 2009. évben meghatározó volt a helyi buszközlekedés átvétele a Hajdú Volán Zrt.-től, amelyet a jelzett időponttól a cégcsoport egyik tagvállalata, a DKV Debreceni Közlekedési 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, Hajdúbagosa, 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 Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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 visszatartotta. Az infrastrukturális fejlesztések közül az ideiglenes áram, víz, esővízrendszer kialakítása megtörtént 2021-ben.



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

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

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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. megalakulását követően tagvállalati hatékonyság javításában, az egyes vállalatok következetes racionalizálása terén is jelentős eredményeket értünk el, többször hajtottunk végre szervezeti változásokat és racionalizáltuk a tagvállalati struktúrát. Az üzleti lehetőségek kihasználása érdekében új cégeket alakítottunk, illetve a vonatkozó jogszabályok által előírt 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 2.5.1 pont A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások című részben foglaltuk össze.

#### *Eredményesebb pénzügyi fellépés*

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

#### *„Belső bank” működtetése*

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

### ***Kedvezőbb beszerzési pozíciók***

A holding koordinációs tevékenysége révén kihasználhatók a méretgazdaságosság előnyei. Az újonnan életbe lépett közbeszerzési jogszabály változásai miatt a beszerzési gyakorlatunkat is meg kellett változtatni. Nem feladva a közös beszerzés révén elérhető előnyöket, a közbeszerzés hatálya alá tartozó, ilyen jellegű beszerzésekre a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. ír ki közös pályázatot és bonyolítja le a közbeszerzési eljárást, az érintett tagvállalatokra érvényesen.

2018. évben a cégcsoport egészére érvényes Beszerzési szabályzat került kidolgozásra, melyet 2020-ban aktualizáltunk.

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

Vezetési-szervezési előnyöknek nevezük 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, valóság-hű 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 közvetlenül 100%-ban a Debreceni Vagyonkezelő Zrt tulajdonában lévő, magyarországi székhelyű társaságokat is bevontuk a konszolidációs körbe a közvetlen 95-100%-os tulajdonlású társaságok mellett.

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

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

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

- a leányvállalat mérlegfőösszege meghaladja a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített mérlegfőösszegének a 0,5%-át;
- a leányvállalatnak a többi leányvállalaton és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-n kívüli nettó árbevétele (külső árbevétele) meghaladja a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és valamennyi leányvállalata összesített külső nettó árbevételenek 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 valamennyi leányvállalata összesített átlagos statisztikai állományi létszámának a 10%-át.

A controlling és az ügyviteli rendszereink továbbfejlesztésére vonatkozó előkészítő, helyzetfelmérő feladatokat az 1.1 pontban leírtak szerint folytatjuk.

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

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

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

### ***Alacsonyabb összlétszámú irányító testületek***

A tagvállalatoknál megszűnt Igazgatóságok és a Felügyelő Bizottságok 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 felügyelő bizottságok újbóli, illetve első felállításáról döntött azon tagvállalatok esetében, ahol a hatályba lépés időpontjában felügyelő bizottság nem működött, illetve az újonnan létrejött társaságoknál is kineveznek felügyelő bizottságot.

### ***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 szolgáltatásokat 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 2005-2012. években feltétele volt az Önkormányzat teherviselése is. A módosított közszolgáltatási szerződések alapján 2013. évtől kezdődően a DKV Debreceni Közlekedési 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 vállalatcsoport létrejötte

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

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

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

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

2004. évben új társaságok kerültek a vállalatcsoportba: 2004. november 16-án a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. megalapította a Cívis Ház Ingatlan Kft.-t, 2004. november 29-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 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 üzletrészt 2008. szeptember 25-én értékesítette a Debreceni Vízmű Zrt. részére. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2008-ban eladta 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 üzletrészt 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 üzletrészeinek 74%-át.

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

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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2014. január 24-én értékesítette a Debreceni Hulladék Közhasznú Nonprofit Kft. üzletrészeinek 11%-át 13 vidéki önkormányzat közös tulajdonlásába, majd 2014. december 04-én a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a Kft. további többségi üzletrészt is értékesítette DMJV Önkormányzata részére. A DKV 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 pályázatás nélkül a Debreceni Vízmű Zrt.-re bízhatták. A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága a Debreceni Vízmű Zrt. és a Debreceni Hőszolgáltató Zrt., mint a kiválással érintett cégek, valamint a Cívis Ház Zrt., mint a beolvadással érintett társaság beolvadásos-kiválásáról döntött, amely 2015. február 28-ai időponttal megtörtént. A Déli Ipari Park Kft. 2015. április 07-én, a Termál-Egészségipari Klaszter Kft. 2015. szeptember 17-én végelszámolással megszűntek.

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

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Főnix Irodaház Kft., 60%-os részesedésével, valamint a HUNÉP Universal Zrt. 40%-os részesedésével 2017. június 22-én megalapította a Forest Offices Debrecen Kft.-t, 500.000 E Ft-os jegyzett tőkével. 1.500.000 E Ft tőketartalékkal. Az alapítást követően, 2017. augusztus 09-én kezdődően a HUNPÉP 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 Gyógyszeripari 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 pályázatás 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. 2019.03.18. naptól Debreceni Ipari Centrum Kft néven működik tovább. A Debreceni Vízmű Zrt.-nek a DEVIZÉP Kft.-ben fennálló tulajdoni hányada 2019.04.26-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.-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 80%-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.

## 1.4 A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. munkaszervezete, irányítása

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

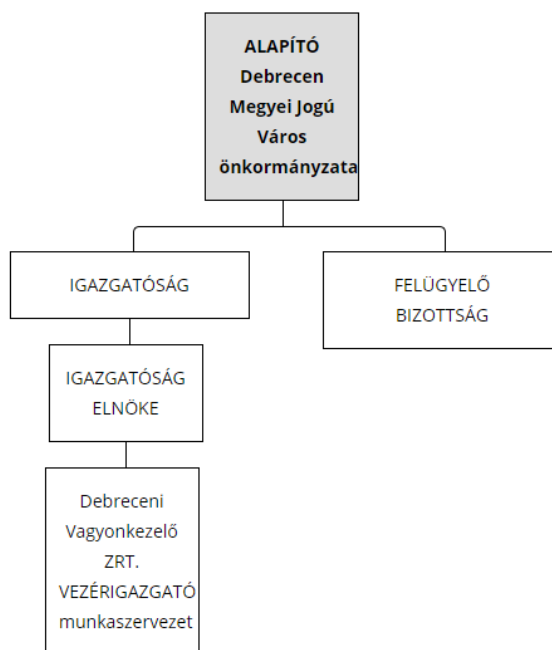
A munkaszervezet 2013. évben az SZMSZ módosításával összhangban változott meg, tekintettel arra, hogy a tulajdonos 2013. július 2-ai hatálybalépéssel szétválasztotta az elnök-igazgatói státuszt, létrehozta a vezérigazgatói munkakört és megszüntette a stratégiai igazgatói munkakört.

2016. április 1-jei hatállyal a gazdasági igazgató mellett létrehozásra került a műszaki igazgatói munkakör.

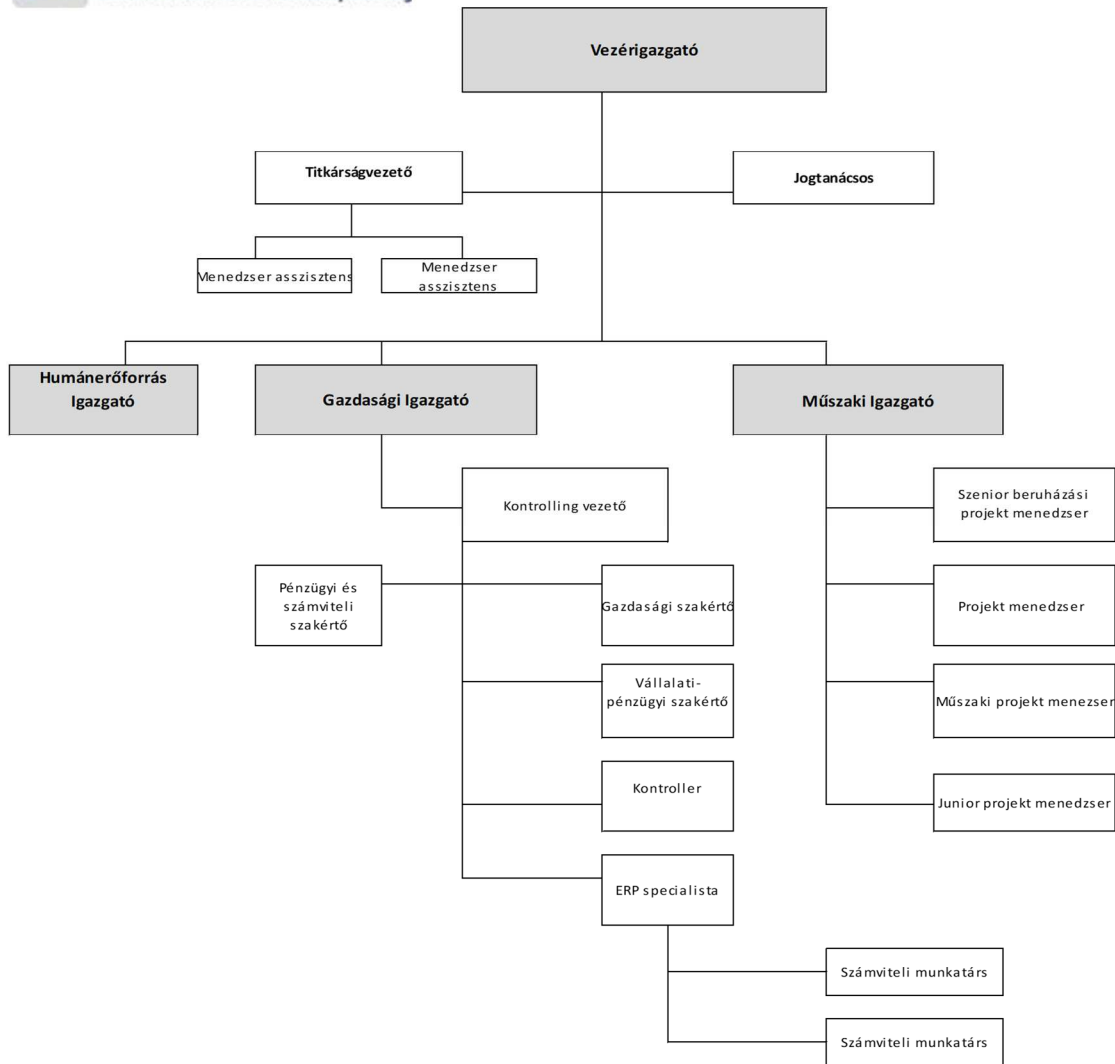
2017. augusztus 31-től a munkaszervezetet vezérigazgató irányítja. 2016. április 1-jei hatállyal a gazdasági igazgató mellett létrehozásra került a műszaki igazgatói munkakör, 2017. szeptember 1. napjával a munkaszervezet a humán erőforrás igazgatósággal és a jogi igazgatósággal egészült ki, ez utóbbi 2021. február 8-ával megszüntetésre került.

2021. februárjában került sor a legutolsó SZMSZ módosítására.

### A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. érvényes irányítási struktúrája



A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. érvényes munkaszervezete



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

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

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

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

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

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

A devizaárfolyamok hektikus mozgása fokozott kockázatot jelentett a vállalatcsoportra nézve a 2016. szeptember 21-éig fennálló devizahitelek miatt. A deviza hitelek jelzett időpontban átváltásra kerültek Ft-ra, ezért az elkövetkezendőkben a Ft hitelkamatok változása (MNB alapkamat emelések) jelentenek kockázatot.

Az 1-19. számú mellékletek táblázataival és grafikonjai segítségével mutatjuk be a vállalatcsoport részletezett és összesített 2002-2021. évi pénzügyi- (eredmény és mérleg adatait) és a nem pénzügyi teljesítmény mutatókat.

### 2.1 Eredmény

A 2022. évi konszolidált **adózás előtti eredmény** 4.749.604 E Ft nyereség.

A 2022. évi konszolidált adózás előtti eredmény 3.787.115 E Ft-tal kedvezőbb az előző évi összegnél. Az adózás előtti eredmény előző évhez viszonyított növekedése első sorban az üzemi eredmény jelentős javulásának a következménye.

A vállalatcsoport 2022. évi **Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye** 5.165.492 E Ft nyereség, amely 4.690.470 E Ft-tal magasabb a 2021. évi 475.022 E Ft összegű eredménynél.

Az **Értékesítés konszolidált nettó árbevétele** 2022. évben 41.840.235 E Ft, amely 15.346.923 E Ft-tal magasabb az előző évinél. Nettó árbevétel növekedést ért el a Debreceni Vízmű Zrt. (+190.033 E Ft), a Debreceni Hőszolgáltató Zrt (+250.514 E Ft), a Zsuzsi Erdei Vasút Nonprofit Kft. (+4.476 E Ft), a Debreceni Ipari Centrum Kft. (+ 80.819 E Ft), a Forest Offices Debrecen Kft. (+599.361 E Ft), a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. (699.333 E Ft), a Cívis Ház Zrt (28.098 E Ft), az Aquaticum Debrecen Kft. (596.285 E Ft), a Médiacentrum Debrecen Kft. (132.865 E Ft), a DV Info Kft. (39.948 E Ft), és a DV Parking Kft. (11.515 E Ft) Csökkent az árbevétele az előző évhez képest a DKV Zrt-nek (-143.190 E Ft).

Az **Egyéb bevételek** 29.690.953 E Ft összege 19.174.677 E Ft-tal több az előző évi 10.516.276 E Ft összeghez képest. Ebből jelentős tétel a Forest Offices Debrecen Kft 1.148.743 E Ft összegű céltartalék felszabadítása.

Az **Anyagjellegű ráfordítások** 20.464.932 E Ft összege 3.341.652 E Ft-tal magasabb az előző évinél. A ráfordítások ilyen mértékű növekedésének leginkább a Debreceni Hőszolgáltató Zrt energia költség növekménye (+875.549 E Ft), a DKV Zrt. üzemanyag és jármű bérleti díj növekménye (524.155 E Ft), valamint a Debreceni Vagyonkezelő Zrt ELÁBÉ (674.045 E Ft) növekedése volt az oka.

A **Személyi jellegű ráfordítások** 10.023.629 E Ft összege 578.952 E Ft-tal magasabb az előző évi értéknél. A ráfordítás növekedéséhez a DKV Zrt, illetve az Aquaticum Debrecen Kft járult hozzá a legnagyobb mértékben, ugyanakkor a Debreceni Vagyonkezelő Zrt esetében a személyi jellegű ráfordítások összege 17.148 E Ft csökkent.

A cégcsoport átlagos statisztikai állományi létszáma 1.538 főről 1.528 főre csökkent. A Debreceni Vízmű Zrt.-nél 1, a Cívisház Zrt.-nél 1, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-nél 2, a Médiacentrum Debrecen Kft. nél 2, a Zsuzsi Erdei Vasút Nonprofit Kft.-nél 1 fővel nőtt az átlagos statisztikai létszám. Az Aquaticum Debrecen Kft-nél 3, a DV Parking Kft-nél 4, a DKV Zrt-nél 8 a Forest Offices Debrecen Kft.-nél pedig 1 fővel csökkent.

Az **Értékcsökkenési leírás** 3.545.049 E Ft-os összege 247.049 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél. A vállalatcsoportnál jelentős a fejlesztési támogatásokból, illetve átvállalt kötelezettséggel megvalósult eszközök, illetve az ingyenesen átvett eszközök értékcsökkenési leírása, amely a vele párhuzamos egyéb bevétel elszámolásával – nem rontja az adózás előtti eredményt.

Az **Egyéb ráfordítások** 2.708.334 E Ft összege 1.303.196 E Ft-tal magasabb az előző évinél, melyből a legjelentősebb a Forest Offices Debrecen Kft által fizetett 1.059.715 E Ft kártérítés.

A **Pénzügyi műveletek eredménye** +487.467 E Ft, amely 54.285 E Ft-tal kedvezőtlenebb az előző évinél. A konszolidációs körön kívüli kapott osztalék összege 25.344 E Ft-tal maradt el az előző évitől, a pénzügyi műveletek egyéb bevételeinek csökkenése 60.758 E Ft.

## **2.2 Az eredményességet befolyásoló jelentősebb jogszabályi változások**

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

### **Debreceni Hőszolgáltató Zrt.**

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

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

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

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

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

### **Debreceni Vízmű Zrt.**

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

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

### **Rezsicsökkentés**

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

### **Közművagyon átadás**

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

### **Vagyongkezelési szerződés**

A Debreceni Vízmű Zrt. vagyonából kikerült, a város tulajdonába térítésmentesen átadott víziközművek üzemeltetésére Vagyongkezelő 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 vagyongkezelési 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 vagyongkezelési szerződések megkötésére kerültek, melyeket a MEKH engedélyezett:

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



- közműves szennyvízelvezetés- és tisztítás tekintetében 4 településsel (Ebes, Hajdúsámson, Mikepércs és Sáránd) bérleti-üzemeltetési szerződés jött létre.

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

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

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

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

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

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

### **Cívis Ház Zrt.**

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

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

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

## 2.3 Vagyoni helyzet

A vállalatcsoport konszolidált 2022. évi mérlegfőösszege 106.883.579 E Ft, amely 16%-os (-14.791.744 E Ft) növekedést mutat a 2021. évhez képest.

Az összes eszköz 64,7 %-a befektetett eszköz, amelynek összege 69.247.005 E Ft. A befektetett eszközök mintegy 94%-át, 64.936.861 E Ft-ot tesz ki a tárgyi eszközök könyv szerinti értéke, melyből 914.859 E Ft a még nem aktivált beruházások, felújítások összege. A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 1.712.002 E Ft-tal növekedett. Az immateriális javak értéke 58,3.716 E Ft, amely 138.674 E Ft-tal több az előző évinél.

A **Befektetett pénzügyi eszközök** összege 3.726.428 E Ft, az előző évhez képest 614.417 E Ft-tal több. A legnagyobb érték, 3.430.212 E Ft a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. részesedése a konszolidációba be nem vont leányvállalataiban, a jelentős és egyéb részesedésű vállalkozásaiban, illetve a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. leányvállalatainak részesedése a konszolidációba be nem vont „unoka” vállalkozásokban. A tartósan adott kölcsön a konszolidációba be nem vont kapcsolatos vállalkozások részére 273.944 E Ft, az egyéb tartósan adott kölcsönök összege 10.002 E Ft, a tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értéke 12.270 E Ft.

A **Forgóeszközök** 27.368.383 E Ft állománya a mérlegfőösszeg 25,6%-a, az előző évhez képest 8.010.033 E Ft-tal több. A készletek értéke 3.233.673 E Ft, az előző évhez képest 2.418.927 E Ft-tal kevesebb. A követelések értéke 20.559.734 E Ft, mely az előző évhez képest 7.185.395 E Ft-tal nőtt.

Az **Aktív időbeli elhatárolások** 10.268.191 E Ft összege 4.316.618 E Ft-tal több az előző évinél, a bevételek elhatárolásának e előző évhez viszonyított növekedése 4.306.960 E Ft.

A **Saját tőke** 29.600.313 E Ft, amely 3.276.102 E Ft-tal magasabb az előző évi összegnél, elsősorban a korrigált adózott eredmény növekedése miatt. A leányvállalati sajáttőke változás eltérése 690.330 E Ft. Az összes forráson belül a saját tőke aránya 27,7 %.

A **Céltartalékok** összege 403.625 E Ft, amely 119.921 E Ft-tal magasabb az előző évi értéknél.

A **Kötelezettségek** összege 53.461.430 E Ft, amely 13.760.506 E Ft-tal magasabb az előző évinél. A hosszú lejáratú kötelezettségek összege 30.060.704 E Ft, az előző évhez képest -4.812.052 E Ft-tal növekedtek.

A rövid lejáratú kötelezettségek összege 22.922.207 E Ft, amely 8.948.454 E Ft-tal magasabb az előző évi összegnél. A szállítói tartozások összege 13.870.239 E Ft-tal nőtt. Az összes forráson belül a kötelezettségek részaránya 50%. A kötelezettségek 56,2%-a hosszú, 43,1%-a rövid lejáratú. A kötelezettségeken belül a hátrasorolt kötelezettségek (passzív tőkekonszolidációs különbözet) részaránya 0,7%.

A **Passzív időbeli elhatárolások** összege 23.418.211 E Ft, amely 2.364.785 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél, elsősorban a Halasztott bevételek összegének csökkenése miatt.

## 2.4 Beruházások

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Finanszírozási rendszer, pénzügyi helyzet

### 2.5.1 A cégcsoport finanszírozási rendszerében bekövetkezett változások

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

A közbeszerzési eljárás célja az volt, hogy:

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

A tárgyalások eredményeképpen az alábbi konstrukció alakult ki:

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

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

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

2011. évben újabb szerződésmódosításra került sor. Az OTP Bank Nyrt.-vel kötött megállapodás alapján, 2011. december 1. napjától kezdődően a cégcsoport forint cash-pool rendszere együttes (cégcsoport szintű) fedezet vizsgálat alapján működik. Ez azt jelenti, hogy a korábbi, tagvállalatokra lebontott hitelkeretek eltörlésre kerültek, a pénzügyi intézet a cégcsoport egészét vizsgálja, hogy a szerződésben rögzített hitelkeret nem kerül-e átlépésre. Az új rendszerből adódóan, miszerint a tagvállalatok a cégcsoport rendelkezésére álló valamennyi forrást használhatják, szükségessé vált a tagvállalati utalások teljes kontrolljának 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 lehívás csak 2017-2018. években történt.

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

A korábban még érvényben lévő szerződéstől eltérően azt kérte a pénzügyintézet a társaság, hogy a DKV Debreceni Közlekedési 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, adósságon konszolidáció nélkül is, 2019. júliusig tudta a közlekedési vállalatot finanszírozni. A vállalatcsoporton belüli belső cash-pool finanszírozásra csak ezt követően volt szükség. A DKV Debreceni Közlekedési 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 Debreceni Közlekedési Zrt., mint ügyfél és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt., mint adóstárs az OTP Bank Nyrt.-vel 2018. december 27-én kelt, 10 Mrd Ft összegű forgóeszköz finanszírozási típusú, éven túli lejáratú kölcsönszerződést kötöttek.

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

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

A 2020. évi CVII. törvény alapján 2021.01.01-én új törlesztési moratórium igénybevételére nyílt lehetőség, amely alapján az adósok fizetési kötelezettségeik teljesítésére 2021. június 30-ig meghosszabbítottan kaptak fizetési haladékot (moratórium 2). Aki 2020.12.31-én élt a törlesztési moratórium 1 lehetőségével, annak külön teendő nélkül a Bank biztosította, hogy

részt vegyen a törlesztési moratórium 2-ben is. Ugyanakkor az adósoknak megvan a joga, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsenek.

A vállalatcsoport 2020. évben élt a hitelmoratórium lehetőségével, de Debreceni Vagyonkezelő Igazgatóságának a 65/2021 (03.12.) számú határozata alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és konszolidációba bevont tagvállalatai a 2021. évre már nem vették igénybe a törlesztési moratóriumot – tekintettel a 2021. év végén lejáráó 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. A 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.



## 2.5.2 Pénzügyi helyzet

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

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

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

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

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

adatok: E Ft

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

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

## 2.5.3 Devizás tételek árfolyamkülönbözetei

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

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

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

## 2.6 Önkormányzati támogatások és osztalék

A következő táblázat mutatja be a DMJV Önkormányzata által a tagvállalatoknak 1998-2021. 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>

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 Cívus Ház Zrt.-be.

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

Az önkormányzati támogatásokkal szemben a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 2005. évben a 2004. évi eredményből 499.997 E Ft, 2007. évben a 2006. évi eredményből 500.000 E Ft, 2008. évben a 2007. évi eredményből 500.000 E Ft osztalékot fizetett ki a tulajdonos DMJV



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

## **2.7 A COVID-19 vírus miatti krízishelyzet hatása a cégcsoportra**

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

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

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

## **2.8 Orosz, Ukrán háború miatt kialakult helyzet hatása a cégcsoportra**

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

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

A Társaságok orosz, illetve ukrán partnerekkel nem rendelkeznek, valamint a konfliktus kapcsán végelszámolás alá került Sberbank Magyarország Zrt.-vel sem álltak kapcsolatban.

Értékelésünk szerint a konfliktus nem veszélyezteti a vállalkozás folytatásának képességét.

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

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

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

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

## 5 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 a 3/2021. (01.14.) számú határozatába foglalt 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 2021. évre tervezett belső ellenőrzési feladatokat a belső ellenőr elvégezte az alábbi táblázatban megjelölt tárgyban, célokkal és módszerekkel:

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

**Minkét ellenőrzés „megfelelő”-re értékelte az adott területet,** ami „szinte minden tekintetben megfelelő belső kontrollokkal rendelkezett, és minőségi teljesítményt mutatott.

*A megállapítások alapvetően nem jeleztek komolyabb hiányosságot a belső ellenőrzési pontok vagy folyamatok rendszerében, nem utaltak alapvető gyenge pontokra a szervezeti egységek szintjén alkalmazott irányelvekben és eljárásokban.”*

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

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

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

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

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

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

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

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

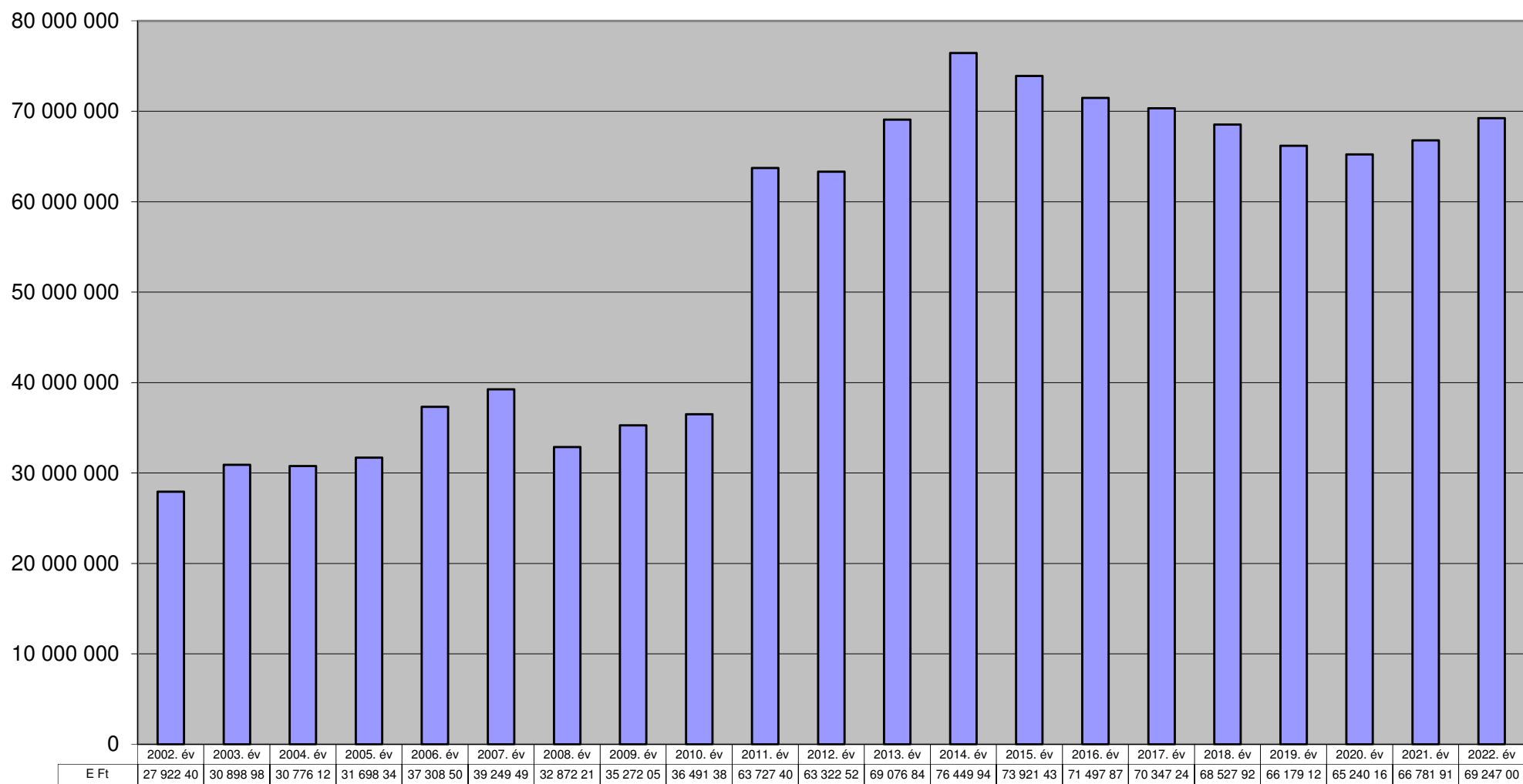
A Társaság által kialakított információs és kommunikációs rendszer megfelelő, biztosítja, hogy az információk eljussanak az illetékes szervekhez, szervezeti egységekhez, személyekhez. Ennek működtetése – vezetői értekezletek, közvetlen vezetői információ továbbítása elektronikus úton, napi munkakapcsolat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

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

**Debrecen, 2022. május 10.**

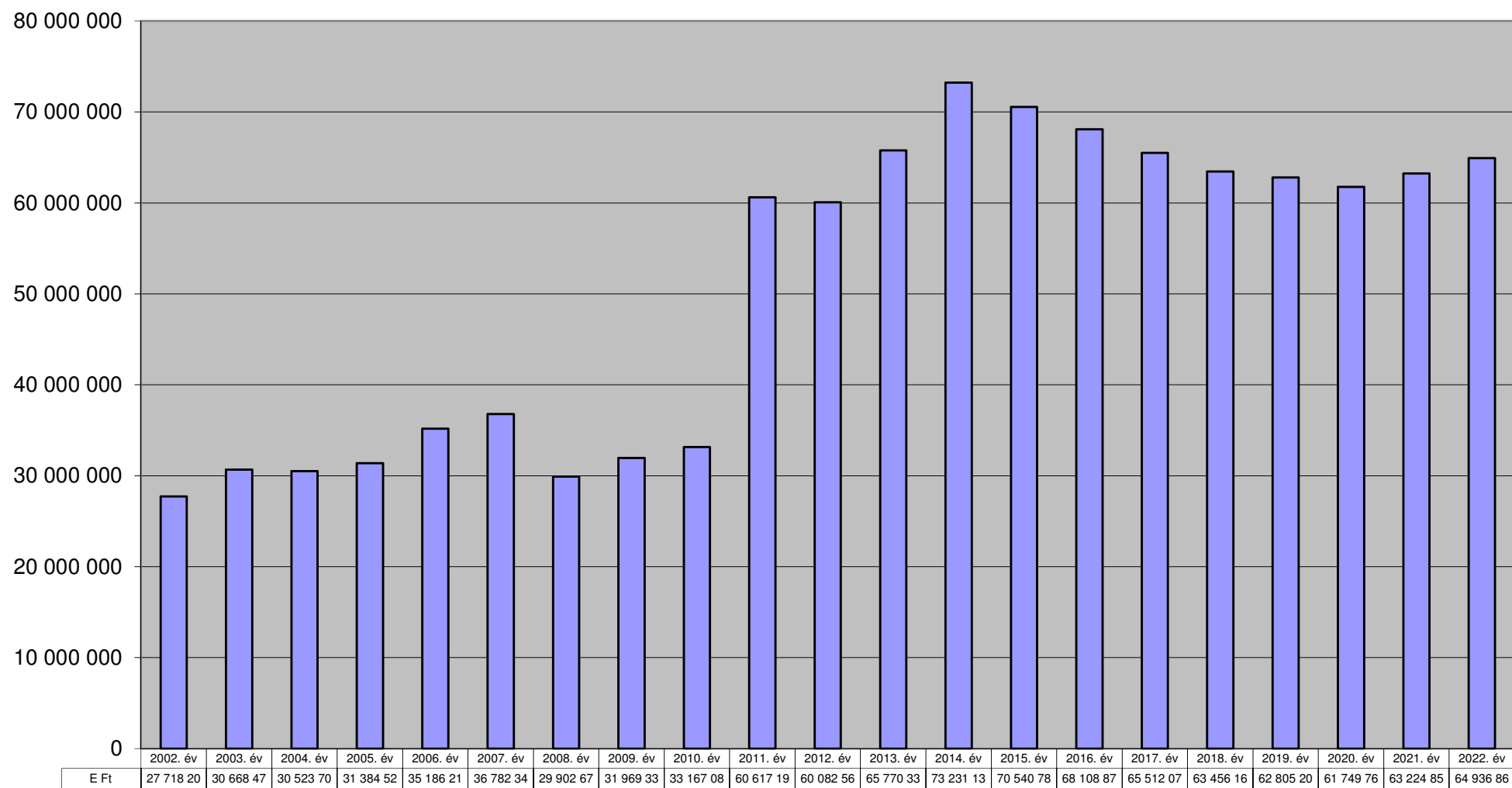
**Kocsik-Marossy Virág**  
**vezérigazgató**

## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Befektetett eszközei

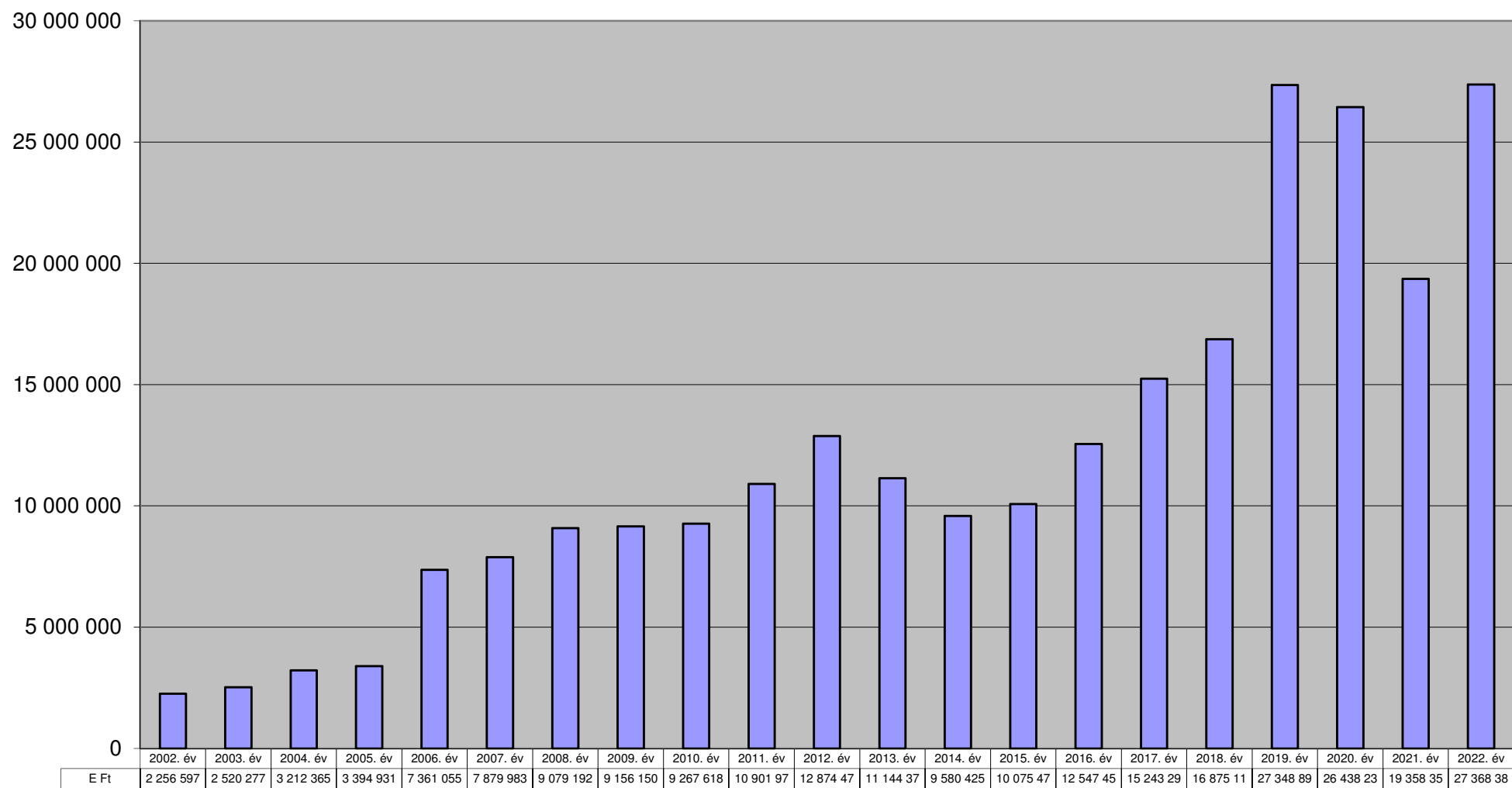




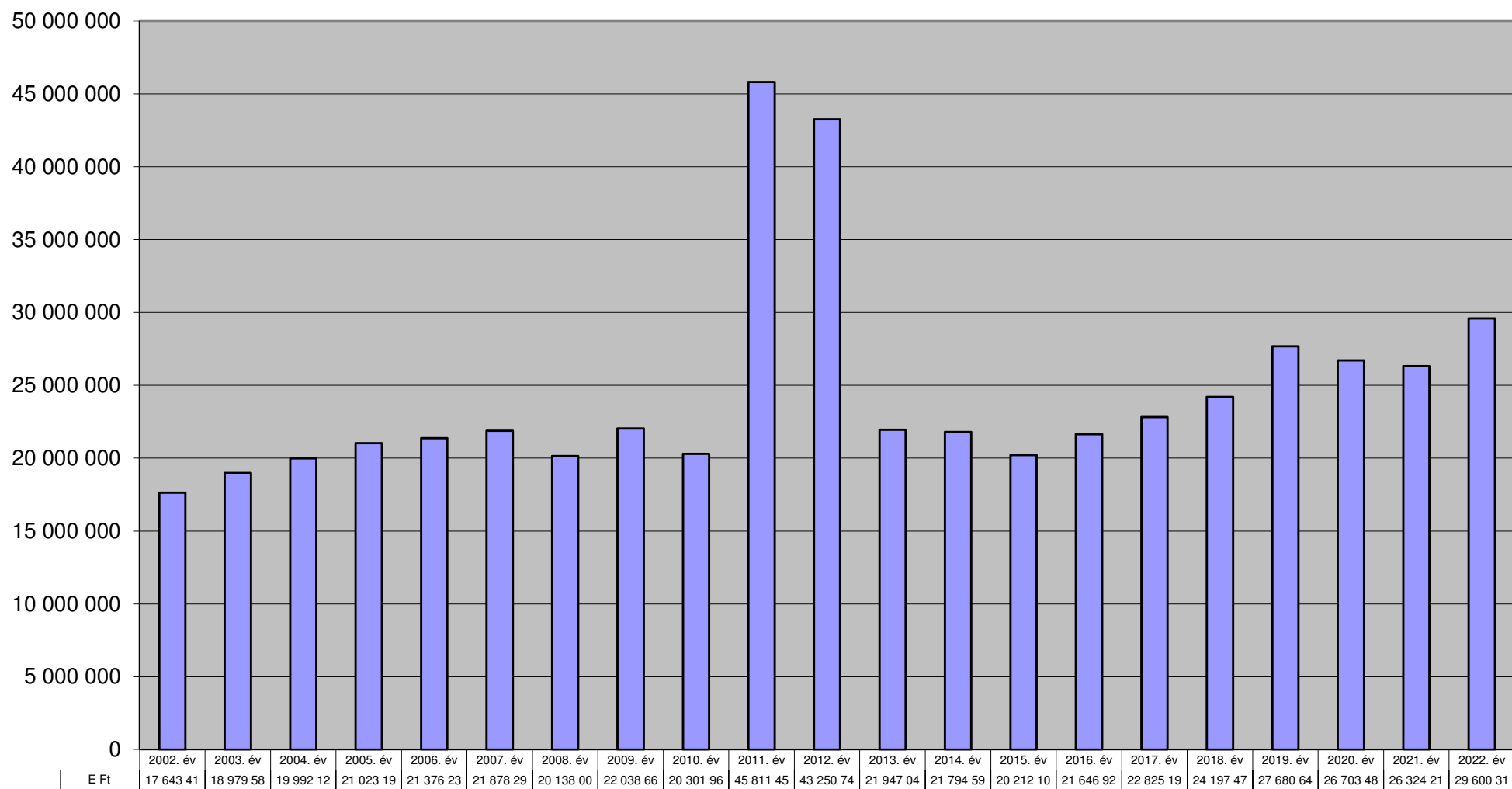
## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Tárgyi eszközei



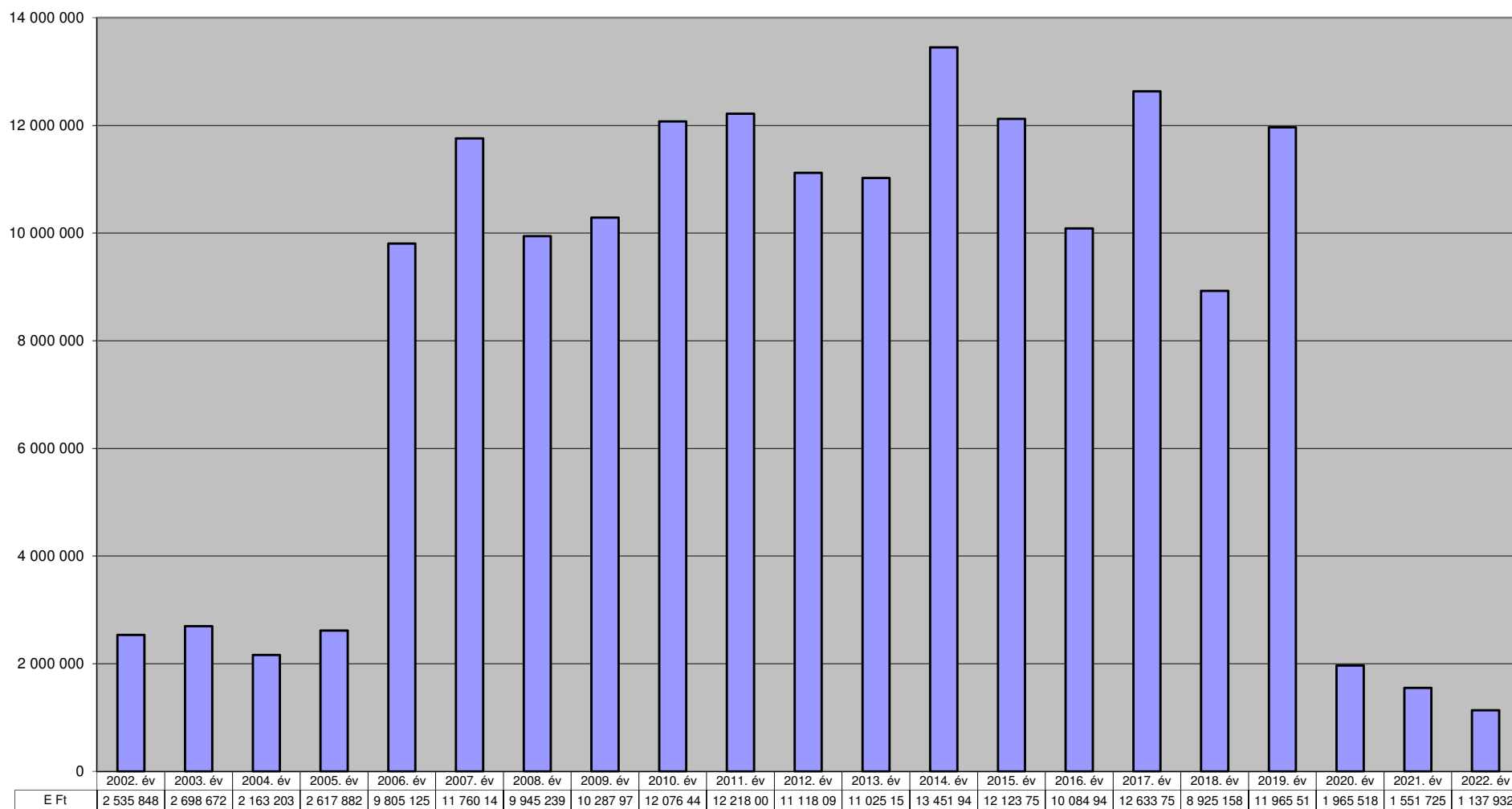
## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Forgó eszközei



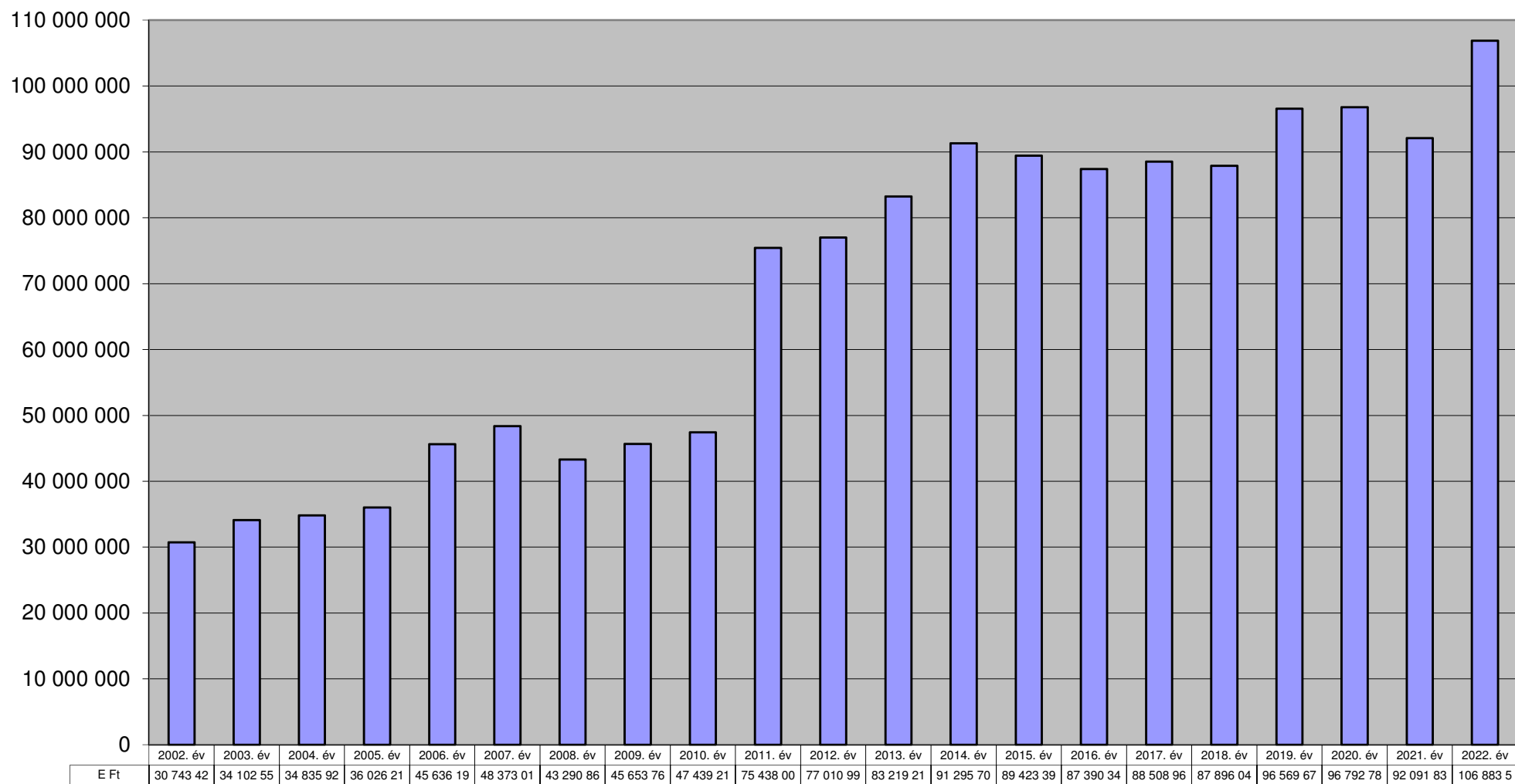
## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Saját tőkéje



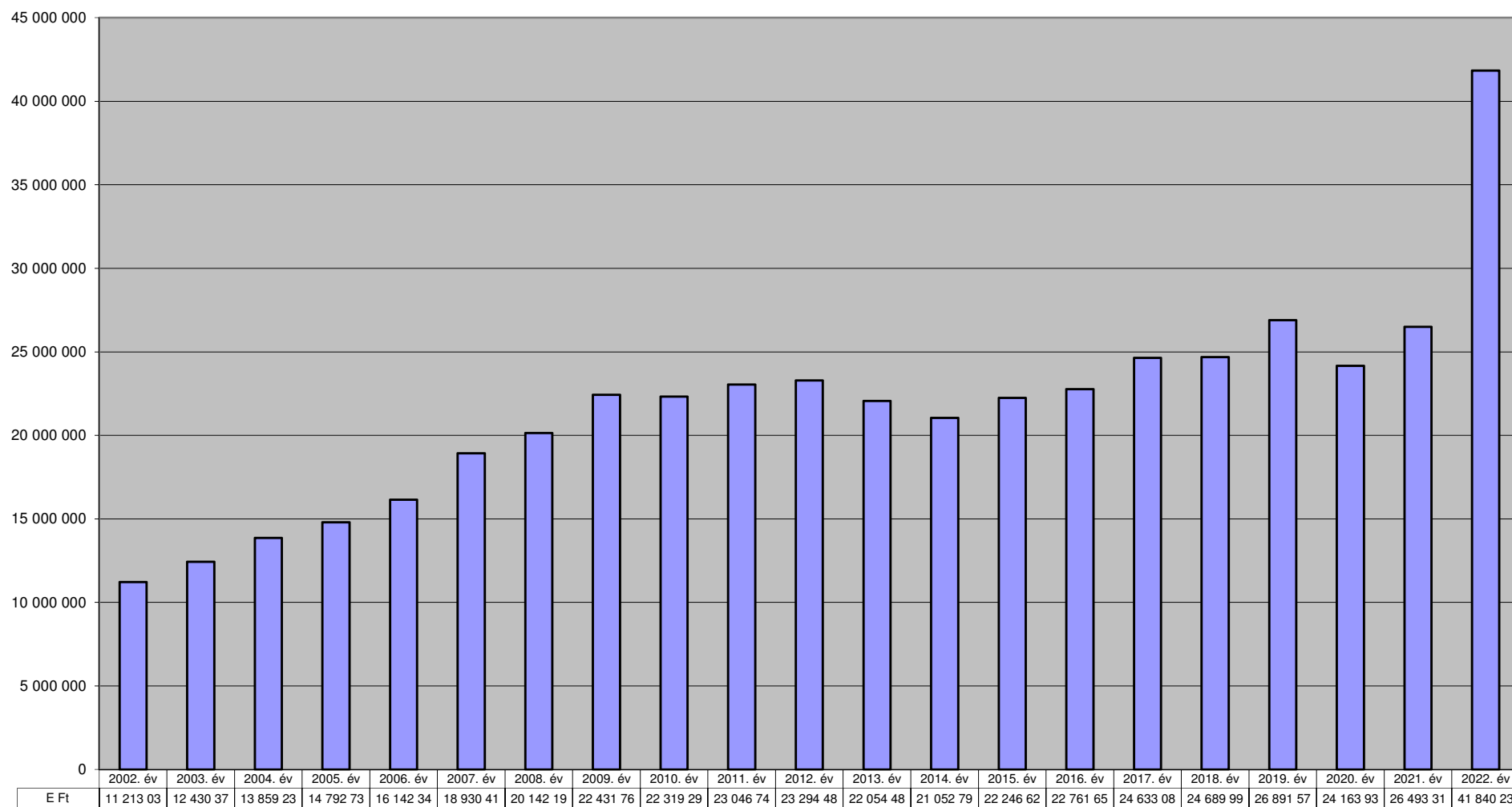
## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Hosszú lejáratú hitelei



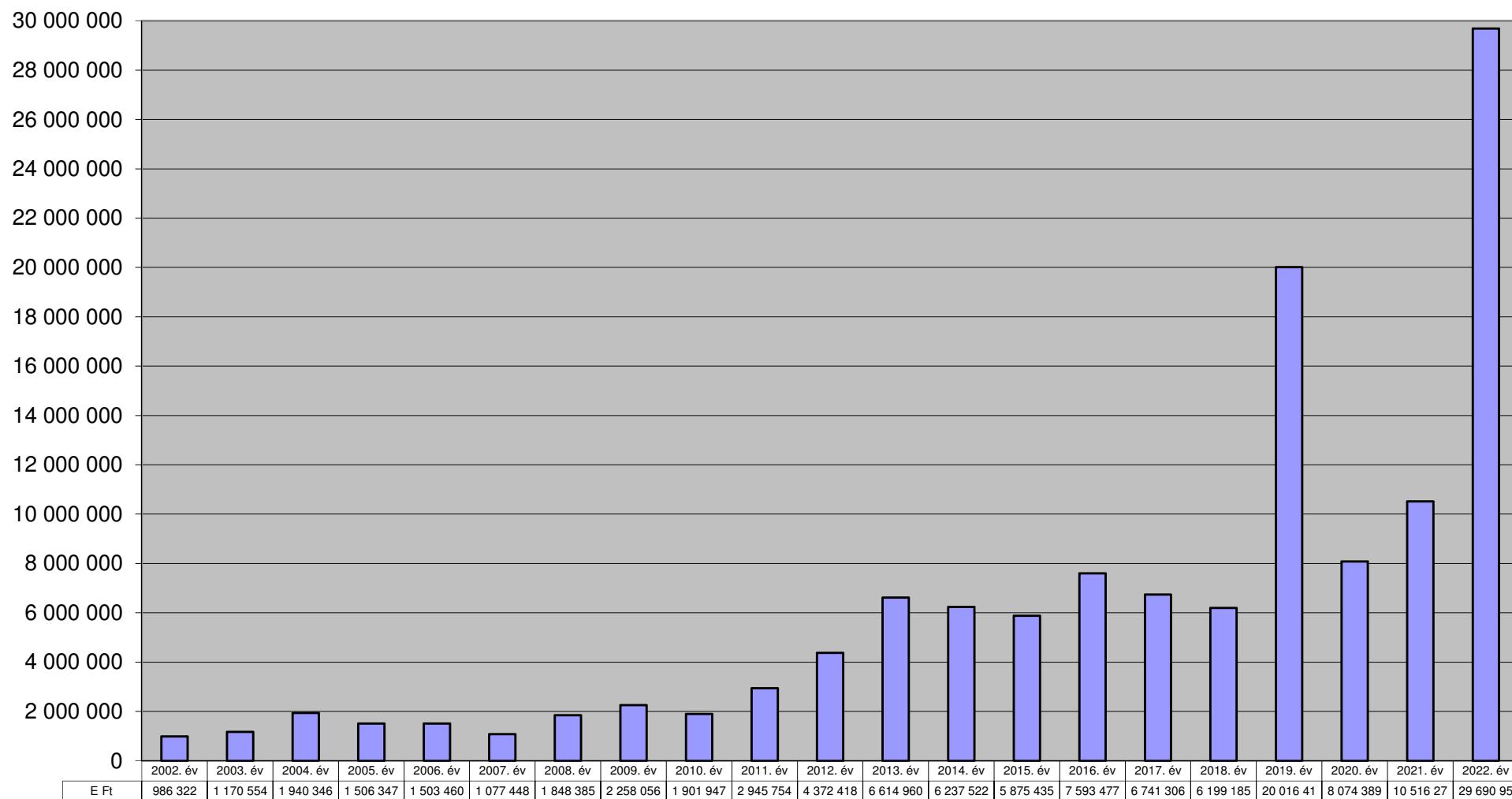
## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Mérlegfőösszegei



## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Értékesítés nettó árbevételei

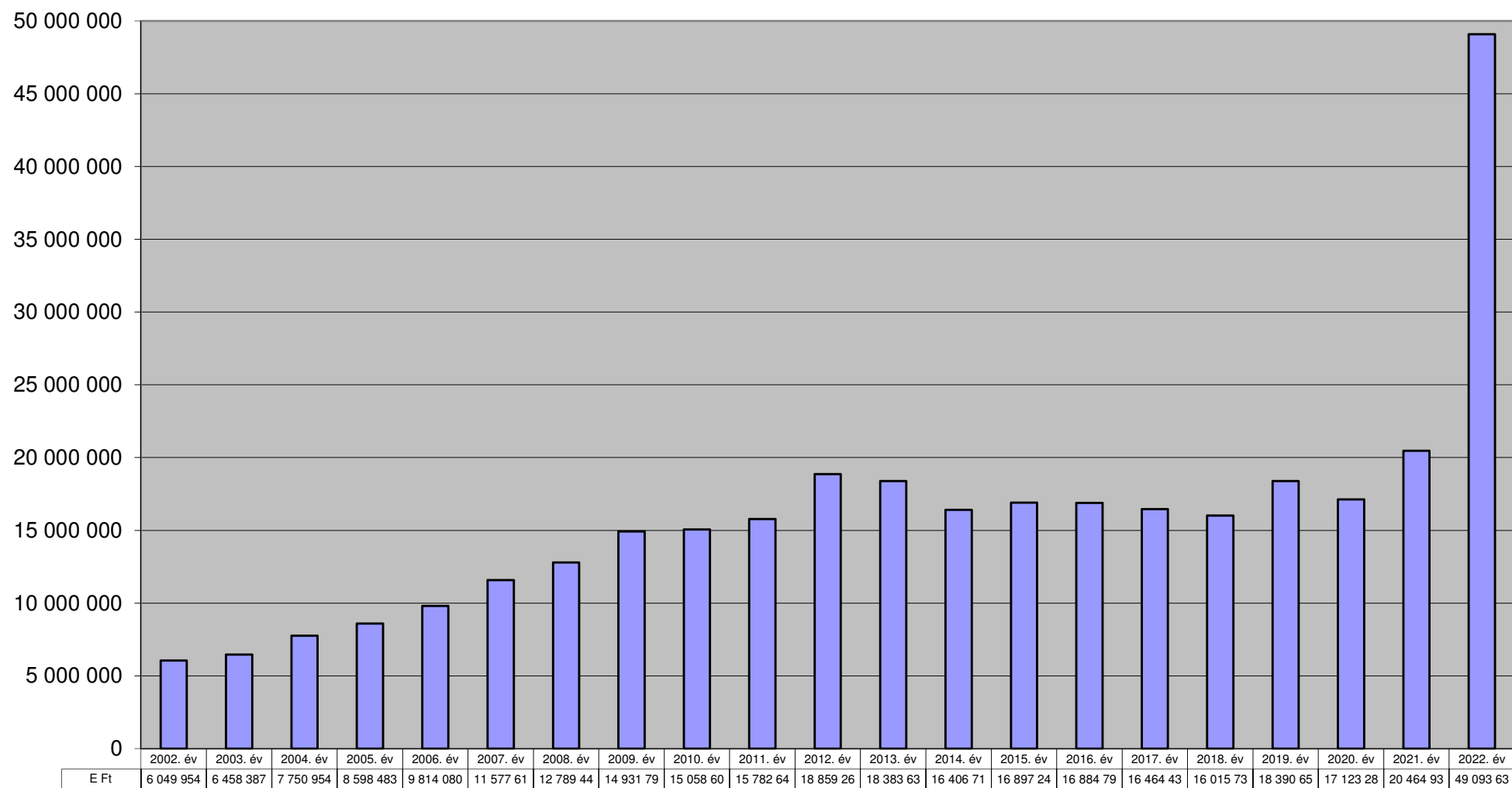


## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Egyéb bevételei



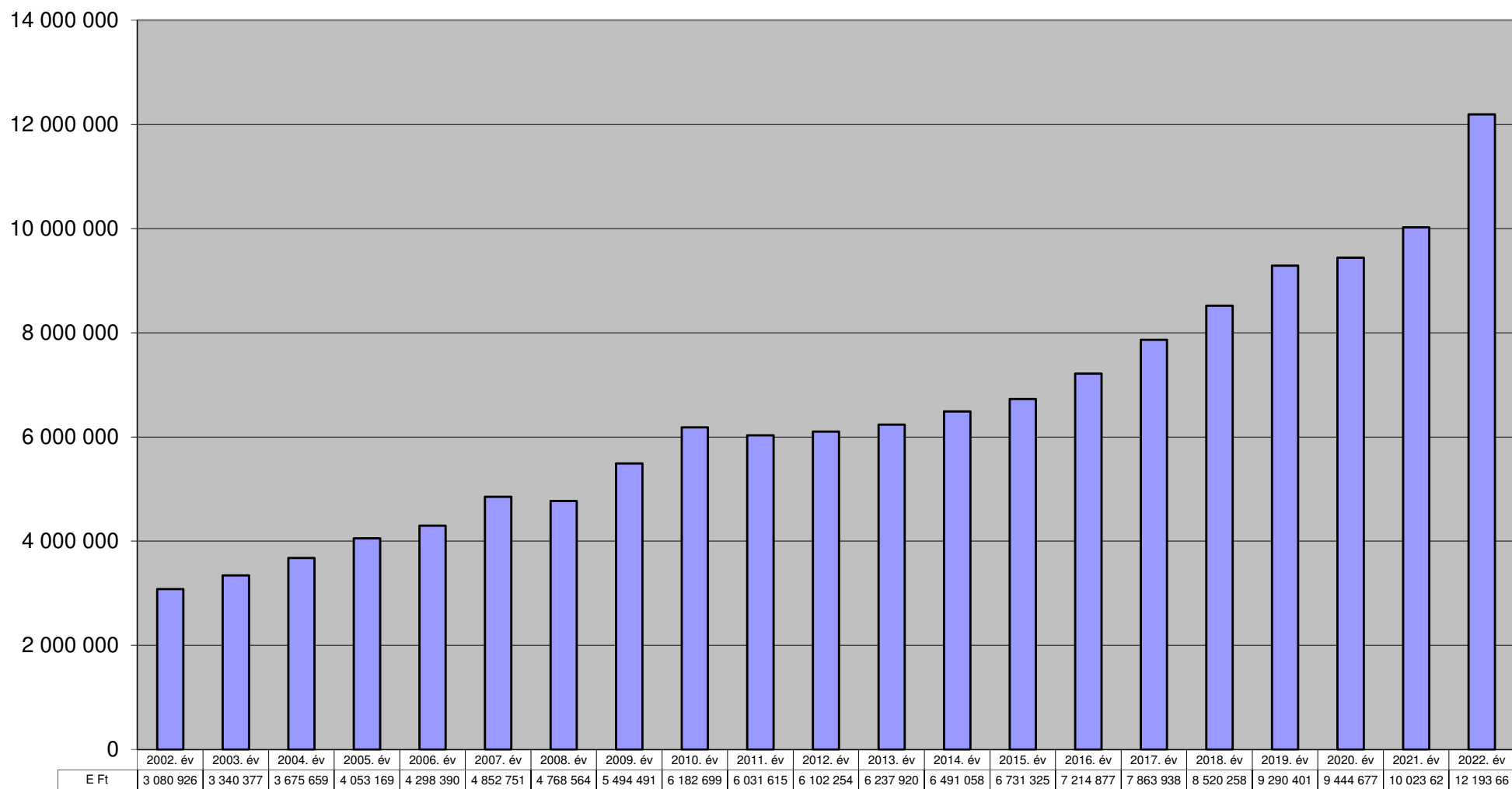
A Számviteli törvény változása 2016-tól kibővítette az Egyéb bevétel kategóriát.

## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konszolidált Anyagjellegű ráfordításai

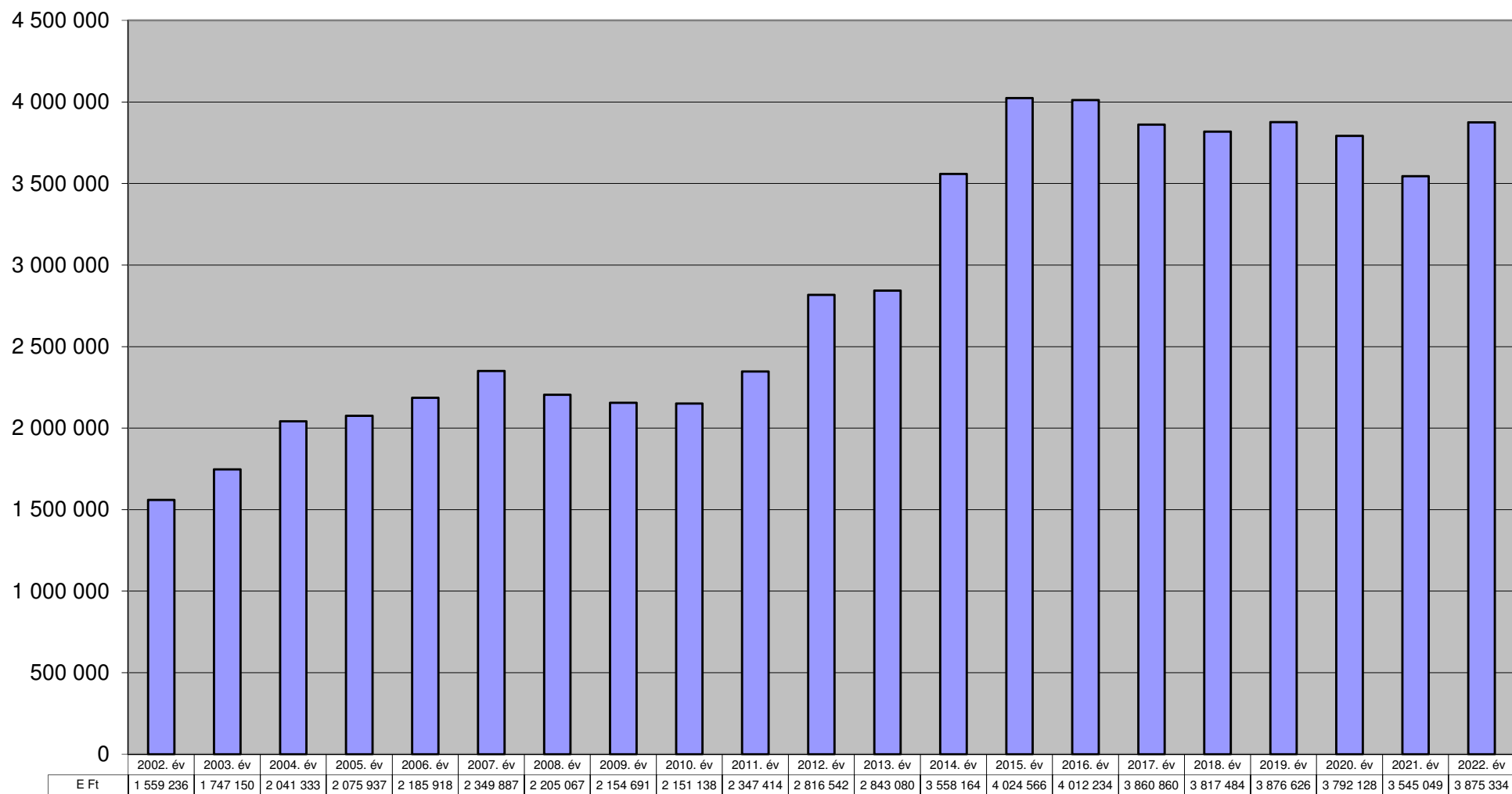




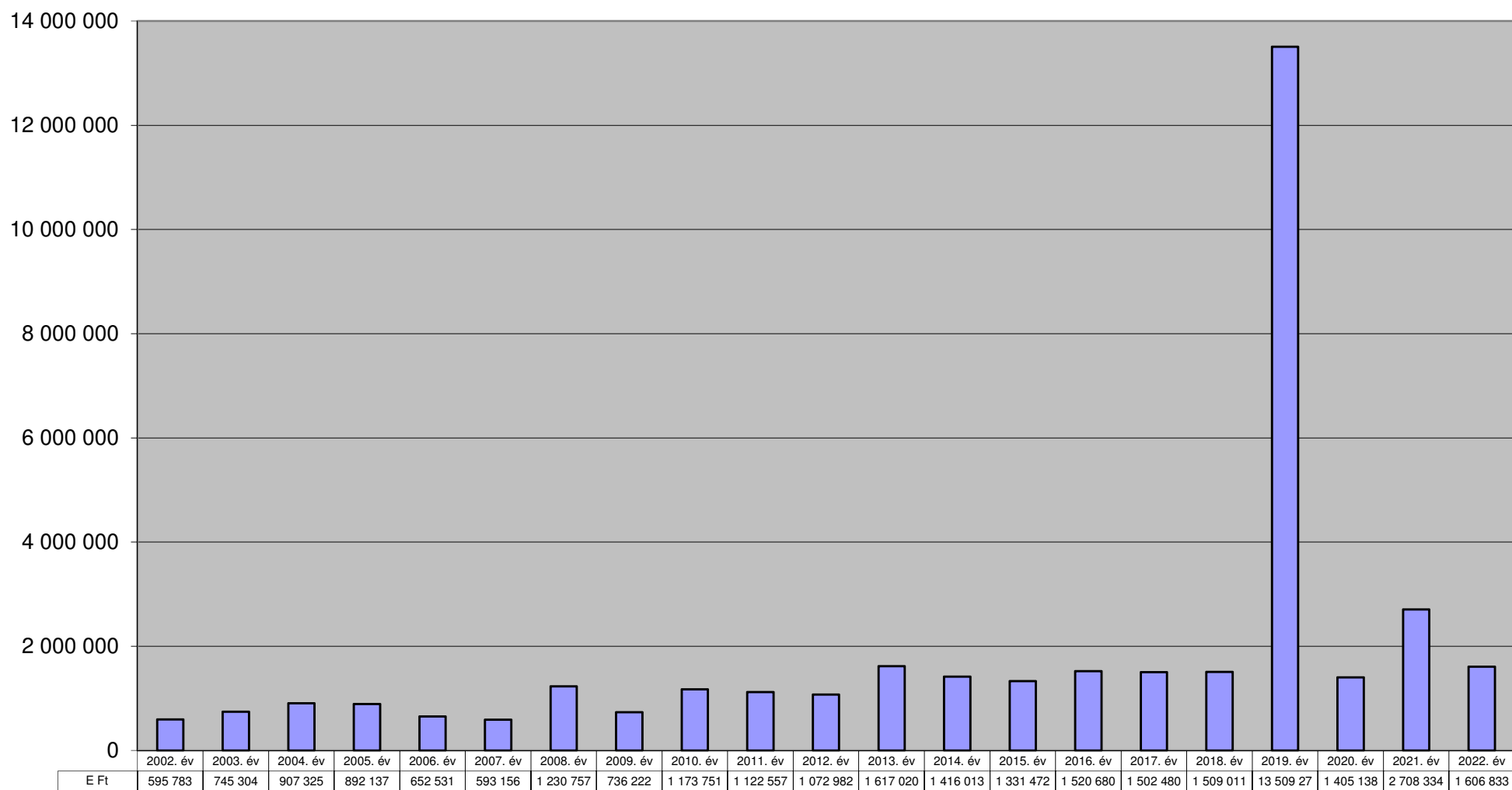
## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Személyi jellegű ráfordításai



## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Értékcsökkenési leírásai

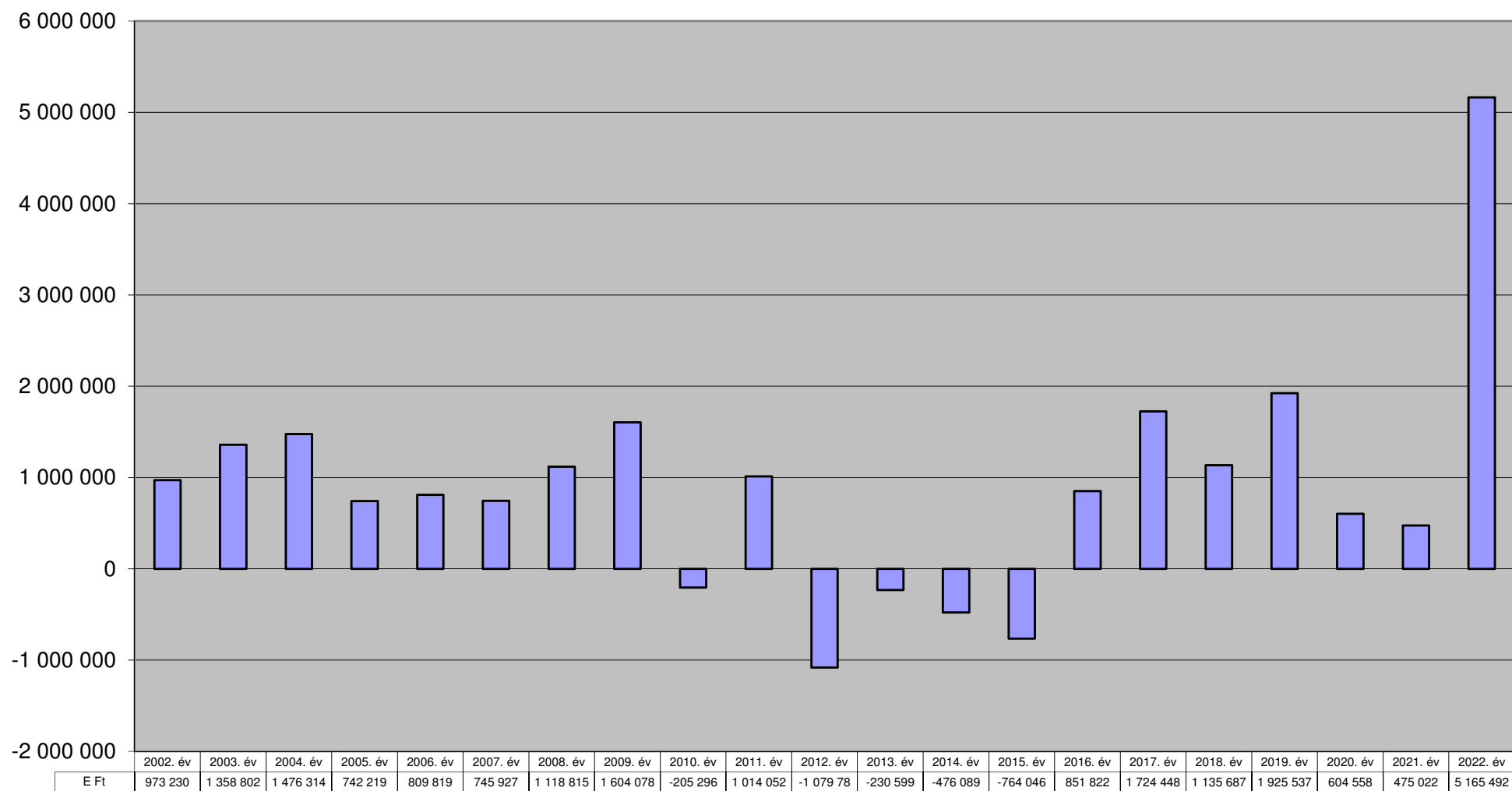


## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Egyéb ráfordításai



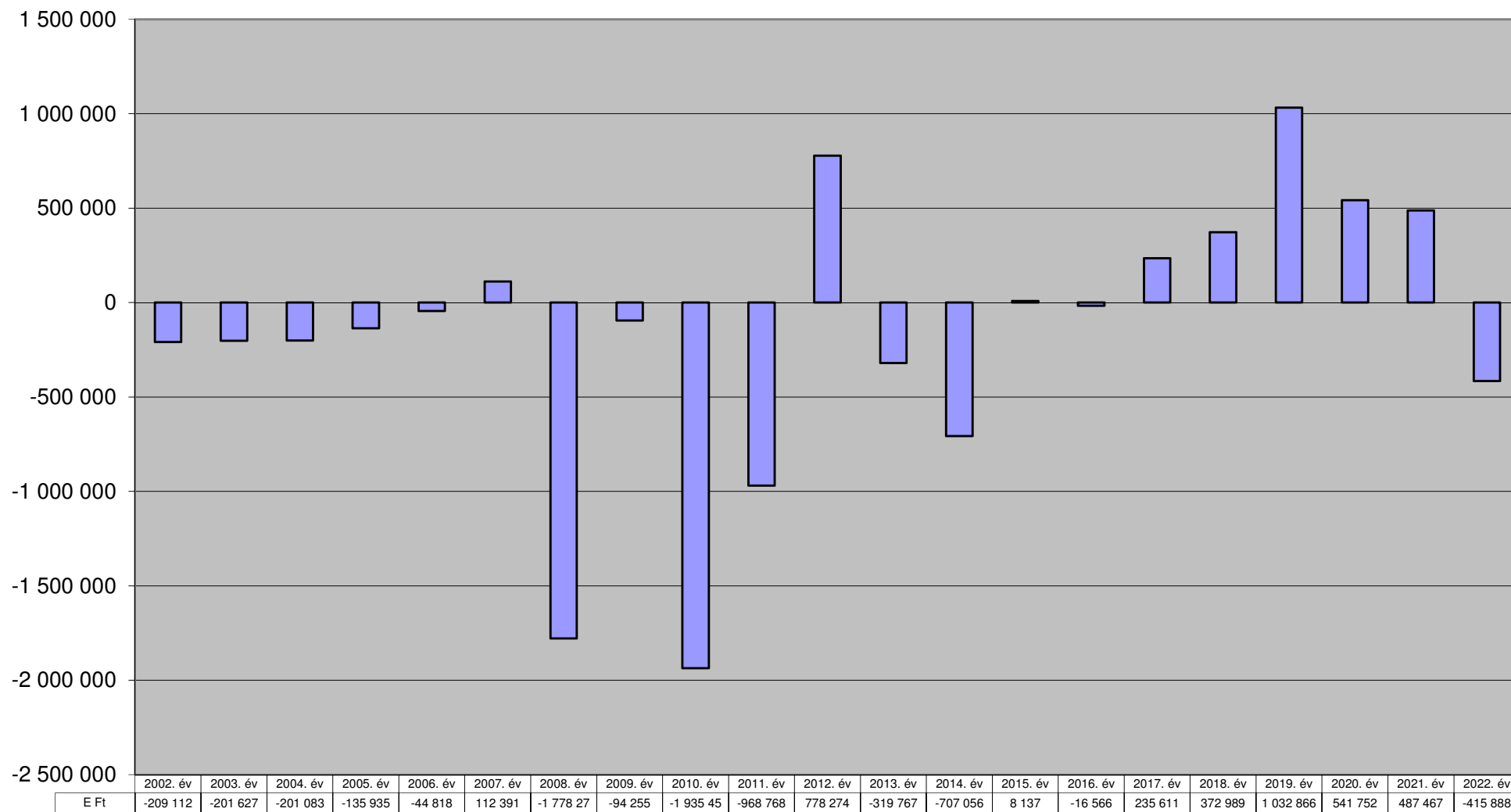
A Számviteli törvény változása 2016-tól kibővítette az Egyéb ráfordítás kategóriát

## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Üzemi eredményei

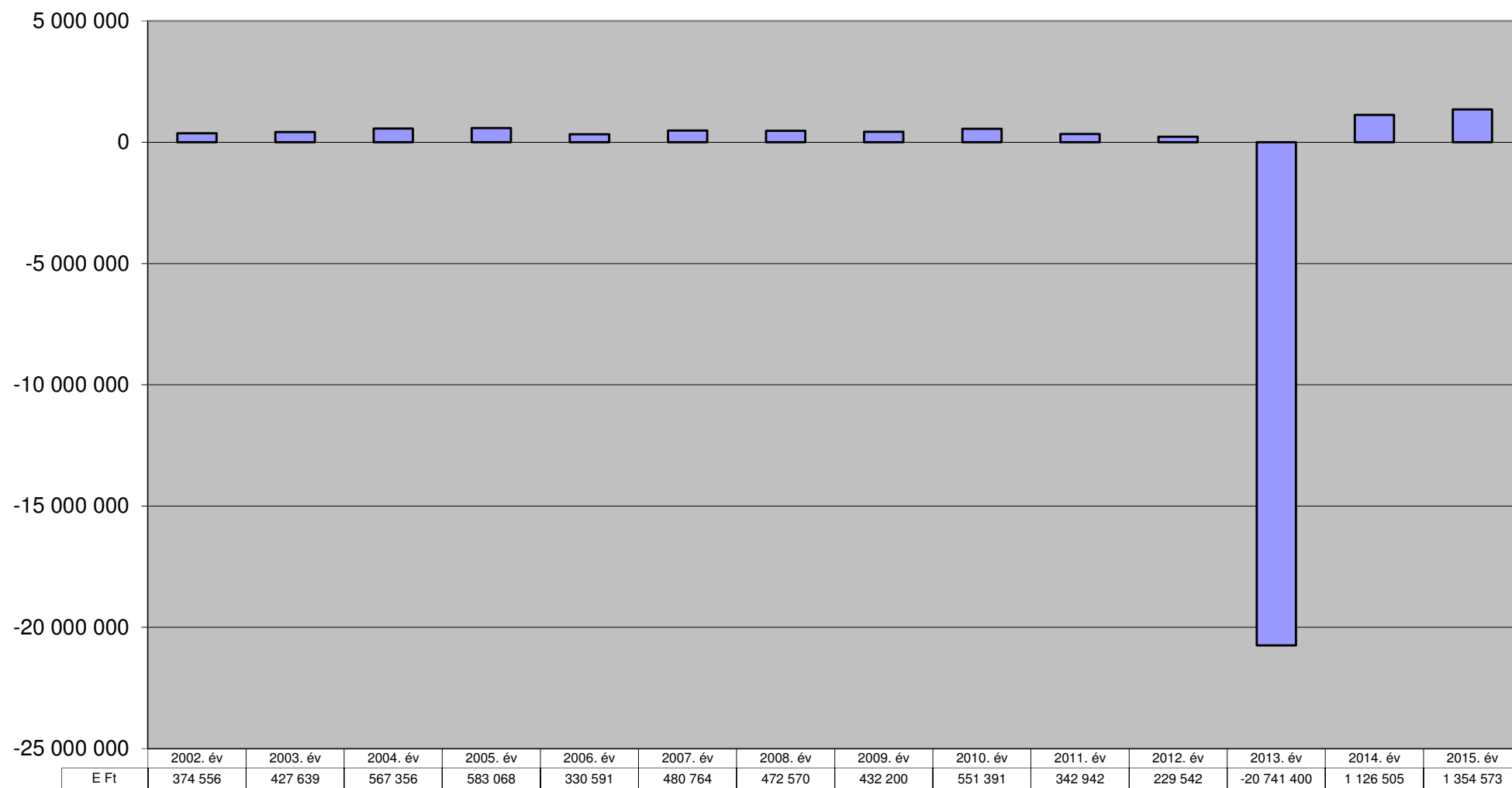


A Számviteli törvény változása 2016-tól kibővítette az Üzemi eredmény kategóriát

## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Pénzügyi műveletek eredményei

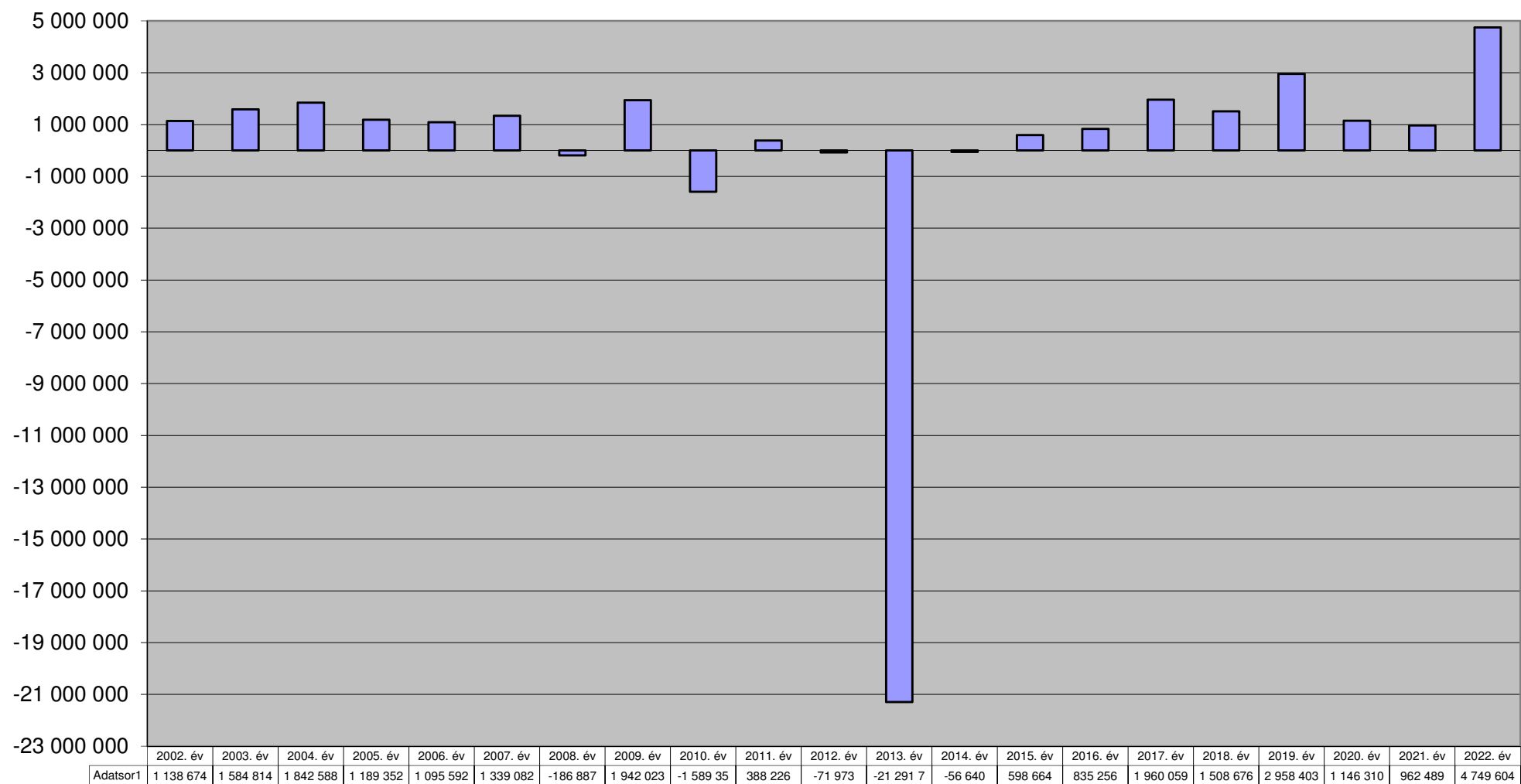


## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Rendkívüli eredményei

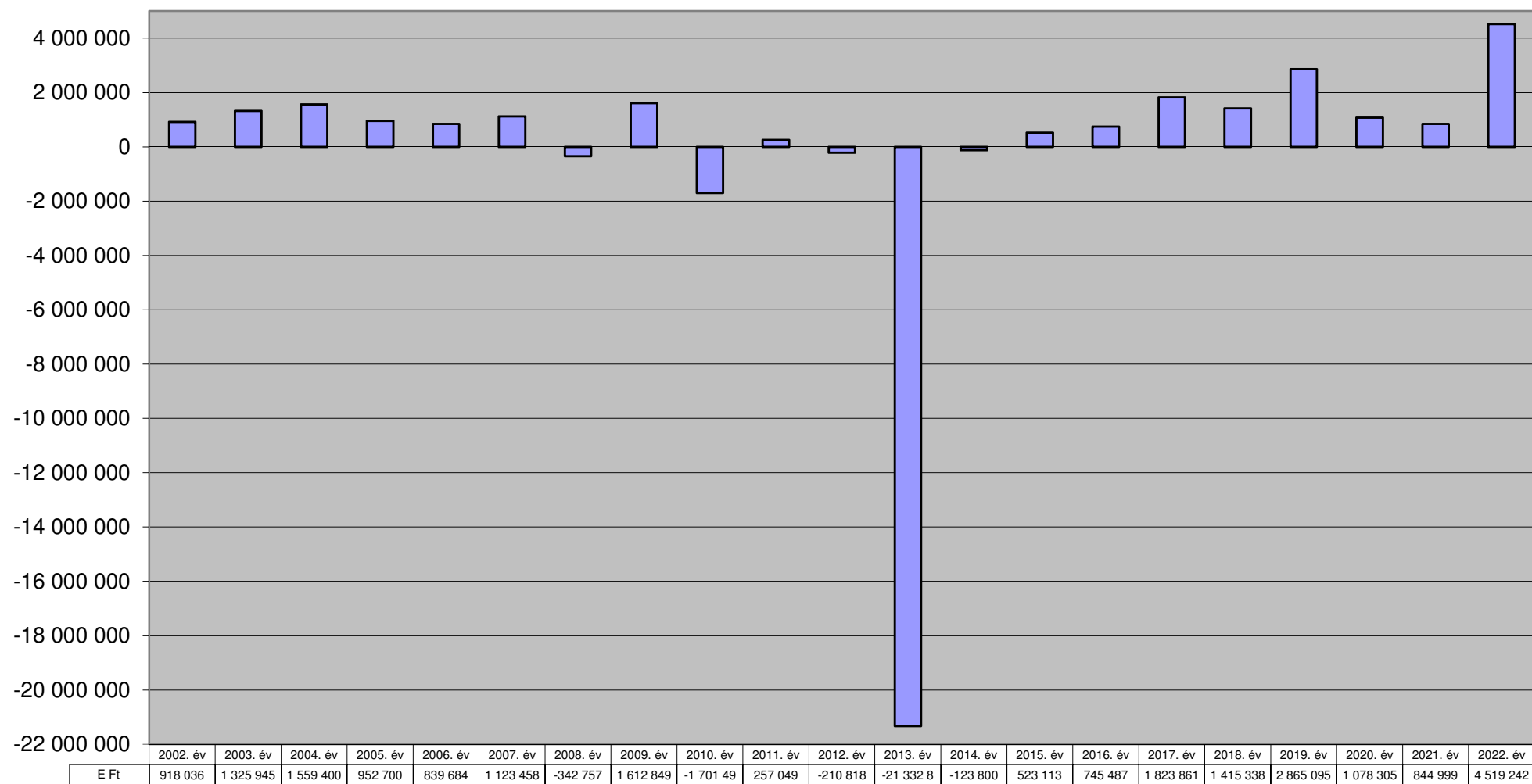


A Számviteli törvény változása 2016-tól megszüntette a Rendkívüli eredmény kategóriát

## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konszolidált Adózás előtti eredményei

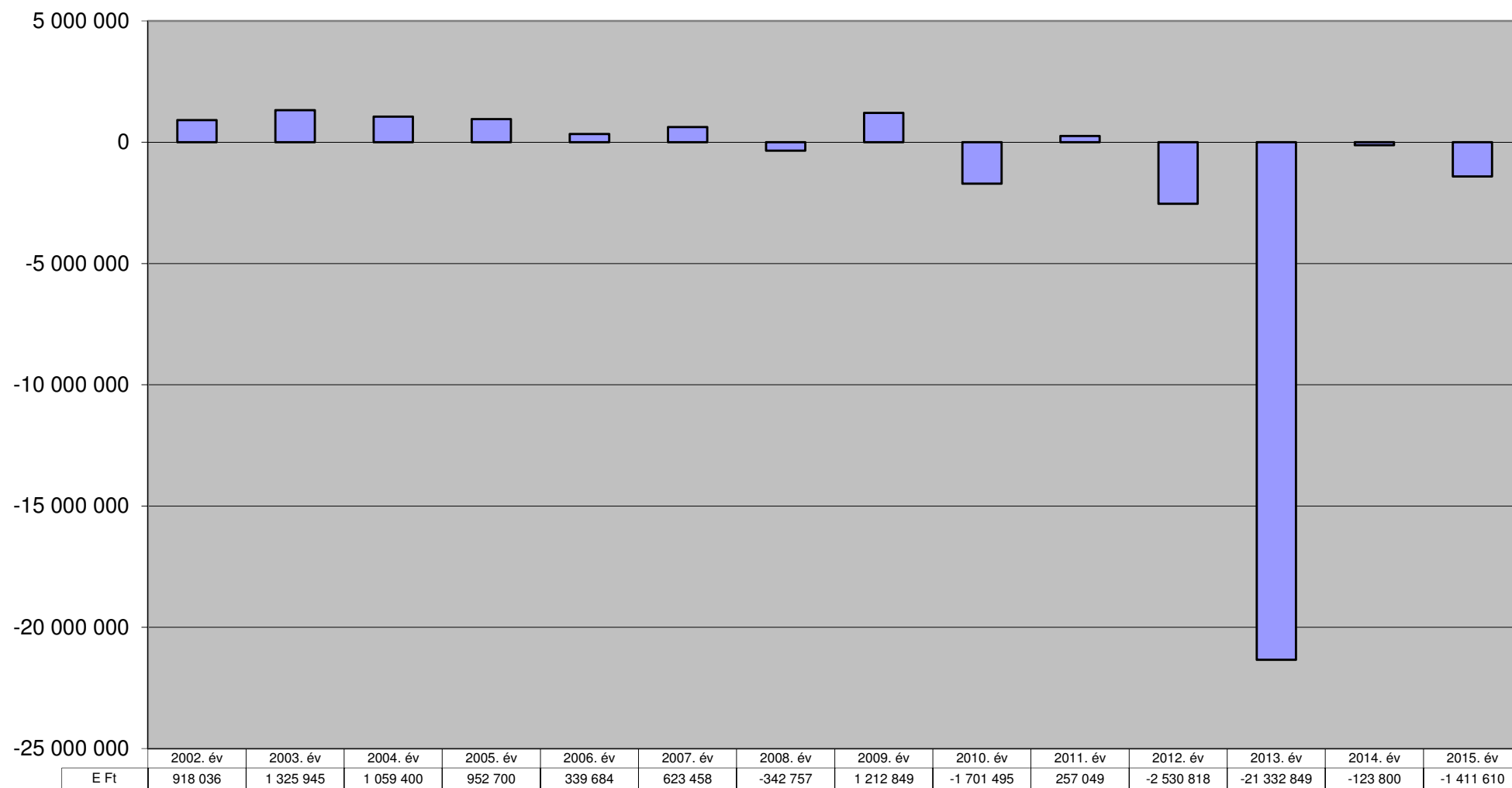


## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Adózott eredményei



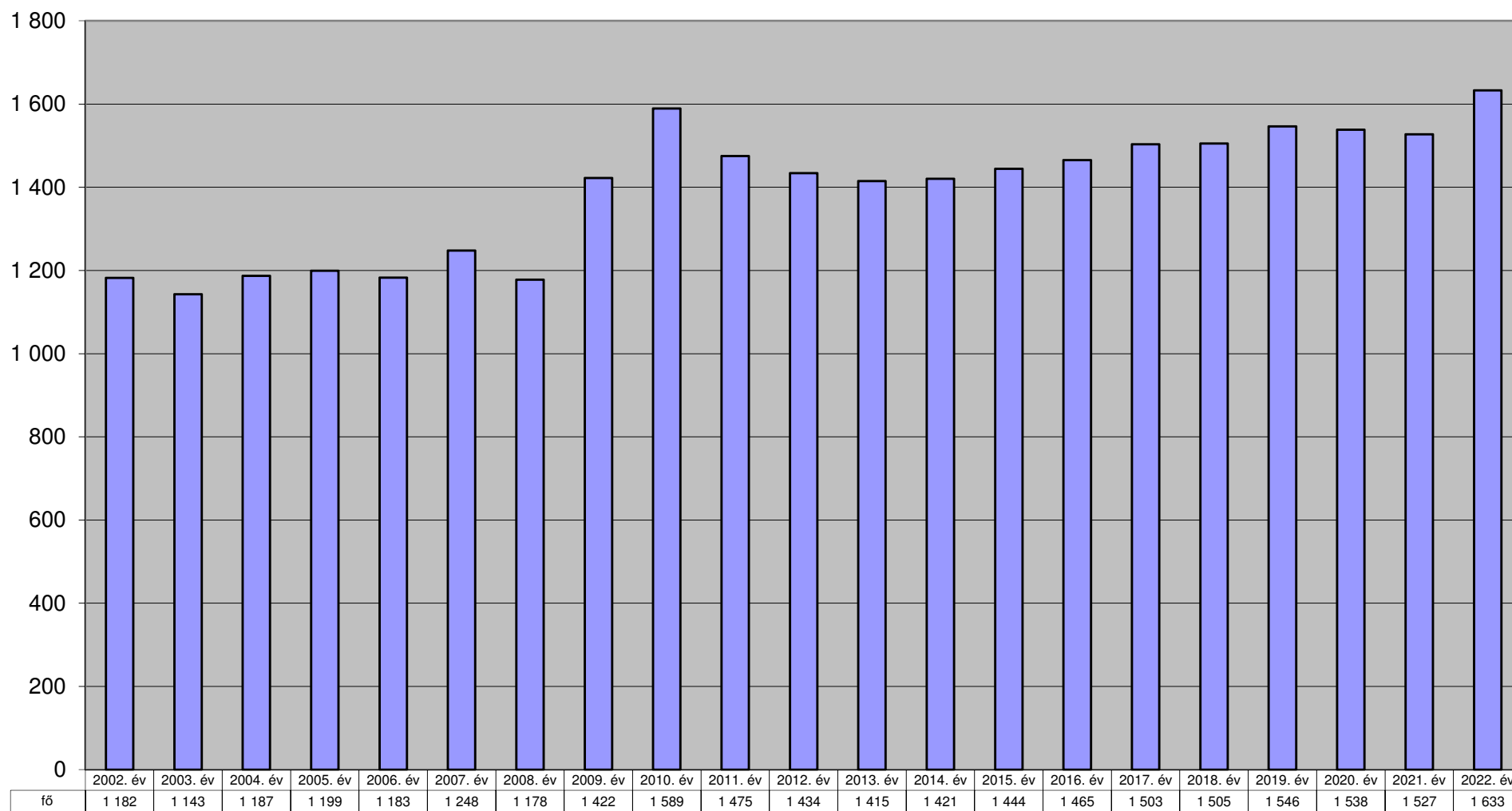


## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Konzolidált Mérleg szerinti eredményei



A Számviteli törvény változása 2016-tól megszüntette a Mérleg szerinti eredmény kategóriát

## A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatai Statistikai létszámadatai





## 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 10/2023. (05.11.) számú határozata:**

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Felügyelőbizottsága a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és konszolidációba bevont leányvállalatai számviteli törvény szerinti, 2022. évi Összevont (konszolidált) beszámolóját 106.883.579 E Ft mérlegfőösszeggel és 4.517.117 E Ft korrigált adózott eredménnyel javasolja a Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlésének elfogadásra.

\*\*\*

Györi Gyula  
a Felügyelőbizottság elnöke

Zagyva Ildikó  
Jegyzőkönyvvezető