

4. sz. melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
2014. április 22-én tartandó évi rendes Közgyűlésének előterjesztéséhez

A 2013. évi konszolidált éves beszámoló

1	2	0	4	1	7	8	1	6	8	2	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

a vállalkozás megnevezése BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

a vállalkozás címe, telefonszáma 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. 457-3860

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

2013. 01. 01. - 12. 31.
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2014. március 20.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató

P.H.

be

MÉRLEGEK
2012.12.31. és 2013.12.31.

adatok E Ft-ban

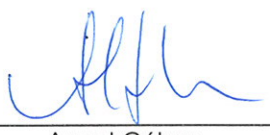
Sor-szám	Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
1	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	19 522 913	19 475 952
2	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	TÁRGYI ESZKÖZÖK	19 152 728	19 052 721
4	Befektetési célú ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	15 843 700	15 970 948
5	Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 858 035	2 652 944
6	Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	102 797	80 542
7	Beruházások, felújítások	348 196	348 287
8	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1 000	1 000
9	Befektetések társult vállalkozásokban	1 000	1 000
10	HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK	369 185	422 231
11	EGYÉB BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	0	0
12	FORGÓESZKÖZÖK	5 040 082	4 986 365
13	KÉSZLETEK	4 152 697	3 783 062
14	VEVŐKÖVETELÉSEK	164 233	612 754
15	EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖVETELÉSEK ÉS AKTÍV ID. ELHAT.	300 785	239 175
16	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
17	PÉNZESZKÖZÖK	422 367	351 374
18	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	24 562 995	24 462 317

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
19	SAJÁT TŐKE	14 283 424	14 333 631
20	JEGYZETT TŐKE	2 583 220	2 583 220
21	TARTALÉKOK	11 904 205	11 239 578
22	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-204 001	510 833
23	KÜLSŐ TULAJDONOSOK RÉSZESEDÉSE	0	0
24	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 590 137	8 835 871
25	Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	7 588 827	7 604 201
26	Céltartalékok várható kötelezettségekre	0	0
27	Halasztott adó kötelezettségek	979 250	1 230 488
28	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	22 060	1 182
29	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 689 434	1 292 815
30	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 155 097	577 000
31	Szállítók	33 006	29 080
32	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	501 331	686 735
33	FORRÁSOK ÖSSZESEN	24 562 995	24 462 317

Kelt: Budapest, 2014. március 20.


 Dr. Nobilis Kristóf
 az Igazgatótanács elnöke


 Angel Gábor
 vezérigazgató

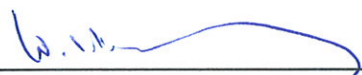
cr

EREDMÉNYKIMUTATÁSOK
2012.12.31. és 2013.12.31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
1	Értékesítés árbevétele	2 439 628	2 225 565
2	Egyéb működési bevétel	2 038 983	598 465
3	ÖSSZES MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	4 478 611	2 824 030
4	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
5	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
6	Anyagjellegű ráfordítások	989 446	858 738
7	Személyi jellegű ráfordítások	282 035	278 406
8	Értékcsökkenés és értékvesztés	74 500	75 723
9	Egyéb működési ráfordítások	3 645 665	564 585
10	ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG ÉS RÁFORDÍTÁS	4 991 646	1 777 452
11	ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-513 035	1 046 578
12	Pénzügyi műveletek bevétele	665 737	10 240
13	Pénzügyi műveletek ráfordítása	351 653	532 606
14	PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG NETTÓ EREDMÉNYE	314 084	-522 366
15	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-198 951	524 212
16	Adófizetési kötelezettség	46 290	26 273
17	Halasztott adófizetési kötelezettség	-41 240	-12 894
18	ADÓZOTT EREDMÉNY	-204 001	510 833
19	Külső tulajdonosok részesedése az eredményből	0	0
20	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0
21	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-204 001	510 833

Kelt: Budapest, 2014. március 20.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

Székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

**Kiegészítő megjegyzések
a 2013. évi konszolidált beszámolóhoz**

Budapest, 2014.

I. A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT. BEMUTATÁSA

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000 E Ft törzstőkével alapított az Állami Vagyongyűnökség.

Az 1995. január 31-én létrejött Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2.363.220 E Ft jegyzett tőkével alakult, majd 1997. augusztusában 220.000 E Ft jegyzett tőkeemelésre került sor. A Társaság jegyzett tőkéje azóta nem változott: a Társaság 2006. december 31-ei jegyzett tőkéje 2.583.220 E Ft, amely 2.583.220 darab, 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcévényből áll. 2007. szeptember 20-án a Társaság részvényeinek névértéke 1000 Ft-ról 100 Ft-ra változott. Így a jelenlegi alaptőke 25.832.200 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészcévényből áll.

1998. február 16-án történt meg a Társaság részvényeinek a Budapesti Értéktőzsde „B” kategóriájába való bevezetése.

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2012. december 31-én 44 fő. (2011. december 31-én 48 fő volt). A Társaság székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

A Társaság számára 2005. január 1-től kötelező a konszolidált beszámoló IFRS előírásai szerinti elkészítése.

A 2013. évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások is az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készültek.

II. A VÁLLALATCSOPORTHÓZ TARTOZÓ VÁLLALKOZÁSOK BEMUTATÁSA

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2013. évi konszolidált beszámolójába az alábbi leányvállalatok kerültek bevonásra:

Társaság neve	Tevékenységi kör	Tulajdoni hányad	Saját tőke 2013. 12. 31-én (E Ft)
Katlan Zrt.	Ingatlanhasznosítás	100 %	756.378
Katlanka B Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	1.071.620
Kastélyszálló Kft.	Ingatlanhasznosítás	100 %	12.790
BU-MA Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	328.318
BIF Jókai 34. Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	1.175.696
BPR Delta Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	335.330
BPR Gamma Zrt.	Ingatlanforgalmazás	100 %	705.970
BPR Rákóczi 57 Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	29.963

Valamennyi fenti leányvállalat teljes körűen bevonásra került a konszolidálás során.

A cégescsoporthoz tartozott a BPR Pasa Park Kft. és a BALMORAL 2001 Kft (melynek üzletrészét 2012.október 29-én 100%-ban megvásárolta a Katlanka B Kft.), mely cégek 2013. március 4. napjával beolvadtak a Katlanka B Kft.-be, valamint a Castrum-BIF Kft., mely 2013. augusztus 15. napjával beolvadt a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be.

III. A VÁLLALATCSOPORT SZÁMVITELÉBEN ALKALMAZOTT FŐBB ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

A Budapesti Ingatlan Nyrt. és leányvállalatai éves beszámolóikat a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készítik. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól.

A mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Közösségek Bizottsága által elfogadott standardok szerint készültek.

A beszámoló pénzneme a magyar forint, a vállalatcsoport pénzügyi éve megegyezik a naptári évvel.

1. Konszolidációs elvek

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Budapesti Ingatlan Nyrt. és az ellenőrzése alatt álló, 100 %-os tulajdoni hányadú leányvállalatainak adatait foglalják magukba. Ezen leányvállalatok teljes körűen bevonásra kerültek a konszolidáció során.

2. Az eszközök és források értékelése

Az eszközök és források értékelésére alkalmazott eljárások, módszerek az alábbiak:

a.) Immateriális javak

Az immateriális javak értékének alapja a bekerülési ár. Aktiválást követően értékcsökkenés kerül elszámolásra. Az értékcsökkenési leírás elszámolása bruttó érték alapján, lineáris kulcsokkal történik. Az immateriális javak között a vállalatcsoport tulajdonában szellemi termékek, vagyoni értékű jogok vannak, melyek leírási kulcsa 33 %, illetve amennyiben az eszköz egyedi beszerzési értéke 100 E Ft alatti, akkor a használatba vételkor egy összegben, amennyiben 100-200 E Ft közötti két év alatt kerül leírásra.

b.) Tárgyi eszközök

ba.) Ingatlanok

Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. Ennek megfelelően az ingatlanok olyan tárgyi eszközök:

1. amelyeket
 - áruk vagy szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra, vagy
 - másoknak történő bérbeadásra, vagy
 - igazgatási célokra tartanak, és
2. amelyek várhatóan egynél több időszak alatt kerülnek felhasználásra.

Ezen előírásnak megfelelően a Társaság az ingatlanoknak három csoportját különíti el:

- bérbeadási céllal (és egy évnél hosszabb ideig) tartott ingatlanok: ezek alkotják a befektetési célú ingatlanok csoportját és a tárgyi eszközök befektetési célú ingatlanok során kerülnek kimutatásra
- áruk és szolgáltatások nyújtása céljából (és egy évnél hosszabb ideig tartott) ingatlanok: ezek alkotják az egyéb ingatlanok csoportját és a tárgyi eszközök egyéb ingatlanok során kerülnek kimutatásra,
- értékesítési céllal (várhatóan egy évnél rövidebb ideig) tartott ingatlanok: ezek alkotják a forgalmazási céllal vásárolt ingatlanok csoportját és a forgóeszközök készletek során kerülnek kimutatásra.

A befektetési célú ingatlanokra vonatkozó tételes előírásokat az IAS 40 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében befektetési célú ingatlannak minősül az az ingatlan, melyet bérbeadási, vagy tőkenövelési, vagy mindkét céllal tartanak. Tekintettel arra, hogy az anyavállalat fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás, a vállalatcsoport tulajdonában lévő ingatlanok döntő része befektetési célú ingatlan. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartja a Társaság.

A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a Társaság. A valós érték modellre vonatkozó előírásokat a fent hivatkozott standard 33-55. bekezdései tartalmazzák

A befektetési célú ingatlanok beszerzéséhez közvetlenül hozzárendelhető hitelfelvételi költségek, amennyiben az ingatlan aktiválásra alkalmas állapotba hozása még folyamatban van, az IAS 23 nemzetközi számviteli standard értelmében aktiválásra kerülnek és az adott befektetési célú ingatlan bekerülési értékének részét képezik. (Minden egyéb esetben a hitelfelvételi költségek ráfordításként kerülnek elszámolásra.)

A vállalatcsoport tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását 2004-től 2008-ig a KPMG Tanácsadó Kft., 2009-től pedig az Euro-Immo Expert Kft. végzi. A KPMG Tanácsadó Kft. első alkalommal 2004. január 1-jére vonatkozóan határozta meg a befektetési célú ingatlanok piaci értékét. Ezt követően minden év december 31-re vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembe vételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra.

Tekintve, hogy a piaci érték meghatározásához a standard javasolja, de nem követeli meg a független értékbecslő igénybevételét, azon befektetési ingatlanok esetében, ahol döntés született azok értékesítéséről, és az értékesítés meg is kezdődött, a valós érték számítási módszer abból indul ki, hogy az eszköznek van aktív piaca, vagyis léteznek megkötött adásvételi szerződések. A valós érték meghatározásához az ingatlan tényleges piaci ára, vagyis a már megkötött adásvételi szerződésekben szereplő eladási ár (ezekből számított átlagár) szolgáltatja a legjobb alapot. Tehát az ingatlan valós értéke az az összeg, amelyért jól tájékozott üzleti szándékkal rendelkező felek között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügylet keretében az eszköz gazdát cserél.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb

működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A valós érték változásából eredő nyereség nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek.

Az egyéb ingatlanokra vonatkozó tételes előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében egyéb ingatlannak minősül az ingatlan, melyet áruk, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak. A vállalatcsoport parkolási és szállodai szolgáltatásokat nyújtó ingatlanjai, valamint a fejlesztett közműlétesítmények tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére – kivéve a fejlesztett közműlétesítményeket - a valós érték modellt választotta a Társaság. A valós érték modellre vonatkozó előírásokat a fent hivatkozott standard 31-42. bekezdései tartalmazzák.

A vállalatcsoport tulajdonában lévő egyéb ingatlanok valós értékének meghatározását 2004-től 2008-ig a KPMG Tanácsadó Kft., 2009-től pedig az Euro-Immo Expert Kft. végzi. A KPMG Tanácsadó Kft. első alkalommal 2004. január 1-jére vonatkozóan határozta meg az egyéb ingatlanok piaci értékét. Ezt követően minden év december 31-re vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembe vételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra. Az egyéb ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség közvetlenül a saját tőke részeként, mint átértékelési többlet kerül kimutatásra. A valós érték változásából eredő veszteség az átértékelési többletet csökkenti, ugyanakkor ha az átértékelési többlet összege nullára csökkent, a valós érték változásából eredő veszteség a tárgyévi veszteségben kerül elszámolásra. Amennyiben a tárgyévi veszteség terhére kerül elszámolásra egyéb ingatlan átértékelésből adódó különbözet, a következő időszakok átértékelési többleteit mindaddig a tárgyévi nyereség terhére kell elszámolni, amíg az a korábban elszámolt átértékelési csökkenést fordítja meg. Az átértékelési többlet nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek.

A közműlétesítményeket a Társaság bekerülési értéken mutatja be csökkentve az évente elszámolt amortizáció összegével.

Az egyéb ingatlanokra értékcsökkenés kerül elszámolásra. Az értékcsökkenés alapja a valós érték, illetve közműlétesítményeknél a bekerülési érték. Az értékcsökkenési leírás elszámolása lineáris kulcsokkal történik. A leírási kulcs 2 %.

bb.) Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek

A műszaki és egyéb berendezésekre, felszerelésekre, gépekre vonatkozó előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. Ezen eszközök megjelenítése bekerülési érték modell alapján történik, azaz ezen eszközök a halmozott értékcsökkenéssel és a halmozott értékvesztés miatti veszteséggel csökkentett bekerülési áron kerülnek nyilvántartásra.

Az értékcsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása kerül figyelembe vételre. Az 100 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor, egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerülnek, az 100-200 E Ft beszerzési érték közötti eszközök két év alatt kerülnek leírásra, a 200 E Ft feletti eszközök vonatkozásában a járműveknél 20 %, a számítástechnikai gépeknél,

berendezéseknél 33 %, az ügyvitel-technikai eszközöknél ugyancsak 33 %, az egyéb eszközöknél 14,5 % az alkalmazott leírási kulcs.

Az IAS 17 nemzetközi számviteli standard szabályozza a lízingre vonatkozó előírásokat. Ezen standard szerint az olyan lízing, amelynek révén lényegében egy eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden kockázat és haszon átadásra kerül, az pénzügyi lízing. A pénzügyi lízing keretében lízingelt eszközt a lízingbe vevőnek eszközként kell a mérlegében kimutatni. A társaság autókat vesz tartósan bérbe, amely pénzügyi lízingnek minősül, így ezen eszközök felvételre kerültek a műszaki és egyéb gépek, járművek közé. A vonatkozó standard értelmében ezen lízingelt eszközök bekerülési értéke megegyezik ezen eszközök valós értékével, vagy – ha ez alacsonyabb - a minimális lízingfizetések jelenértékével. Ezen eszközök mérlegbe való felvétele után a műszaki és egyéb gépekre vonatkozó IAS 16 standardokban előírtak kerülnek alkalmazásra.

c.) Halasztott adó követelések és halasztott adó kötelezettségek

Az adott időszakra vonatkozó, az adóhatóság által kialakított szabályoknak megfelelően meghatározott tényleges adófizetési kötelezettség (vagy adó követelés) kimutatásán kívül a halasztott adó követelések és adó kötelezettségek is felvételre kerülnek. A halasztott adókra vonatkozó előírásokat az IAS 12 számviteli standard tartalmazza. Ennek értelmében:

A halasztott adókövetelés a már ténylegesen megfizetett nyereségadónak a következő időszakokban visszatérülő összegei. Ilyen visszatérülő összegek adódhatnak:

- levonható átmeneti különbözetekekből (valamely eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke és adóalapja közötti olyan különbözet, amelyek levonhatóak azon jövőbeli időszakok adóköteles nyereségéből, amikor az eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke megtérül, vagy teljesítésre kerül.)
- fel nem használt negatív adóalapok tovább viteléből,
- fel nem használt adójóváírások tovább viteléből.

A levonható átmeneti különbözetekekre, a fel nem használt negatív adóalapra és adójóváírásra a mindenkori nyereségadó kulccsal kerül elszámolásra a halasztott adó követelés.

A halasztott adó kötelezettség a nyereségadónak a következő időszakokban – az adóköteles átmeneti különbözetekekből eredően – fizetendő összegei. Az adóköteles átmeneti különbözet valamely eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke és adóalapja közötti olyan különbözet, amely azon jövőbeli időszakok adóköteles nyereségének meghatározásakor adóköteles összeget eredményeznek, amelyekben az eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke megtérül, vagy teljesítésre kerül. Ezen adóköteles átmeneti különbözetre a mindenkori nyereségadó kulccsal kerül elszámolásra a halasztott adó kötelezettség.

d.) Készletek

A készletekre vonatkozó előírásokat az IAS 2 nemzetközi számviteli standard tartalmazza.

A cég csoport által nyilvántartott készletek jelenleg két csoportba sorolhatók. Az egyik csoport a bekerülési értéken nyilvántartott készletek, melyek közé az éttermi készletek tartoznak, a másik pedig a valós érték modell alapján nyilvántartott készletek, melyek közé a kereskedelmi célú ingatlanok tartoznak.

A vállalatcsoport tulajdonában lévő kereskedelmi célú ingatlanok valós értékének meghatározásánál - tekintve, hogy azok értékesítési piaca aktív – a befektetési ingatlanoknál már bemutatott valós érték meghatározási módszert alkalmazza a cégcsoport. Ezen ingatlanok esetében a valós érték számítási metódus abból indul ki, hogy az eszköznek van aktív piaca, vagyis léteznek megkötött adásvételi szerződések. A valós érték meghatározásához az ingatlan jelenlegi piaci ára, vagyis az adásvételi szerződésekben szereplő eladási ár (ezekből számított átlagár) szolgáltatja a legjobb alapot. Tehát az ingatlan valós értéke az az összeg, amelyért jól tájékozott üzleti szándékkal rendelkező felek között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügylet keretében az eszköz gazdát cserél.

A kereskedelmi célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az értékesítés nettó árbevétele és az eladott áruk beszerzési értéke soron), amelyben az keletkezett. A valós érték változásából eredő nyereség nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek.

e.) Vevőkövetelések

A vevőkövetelések az elszámolt értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra.

f.) Egyéb követelések

Az egyéb követelések bekerülési értéken kerülnek kimutatásra.

g.) Értékpapírok

Az értékpapírok nyilvántartása FIFO módszerrel történik, de 2013. évben a vállalatcsoport nem rendelkezett értékpapírokkal.

h.) Kötelezettségek

A kötelezettségek között az éven belül esedékes kötelezettségek a rövid lejáratú kötelezettségek, az éven túl esedékes kötelezettségek a hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek kimutatásra.

A kötelezettségek bekerülési értéken kerülnek felvételre. A devizás kötelezettségek év végén a fordulónapi MNB árfolyammal kerülnek értékelésre.

IV. A VÁLLALATCSOPORT GAZDÁLKODÁSÁNAK BEMUTATÁSA

1. A vállalatcsoport 2013. évi konszolidált mérlegképleteinek bemutatása

ESZKÖZÖK

Befektetett eszközök (M.1.)

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. konszolidált mérlegében a befektetett eszközök állománya 19.475.952 E Ft, amely az eszközök 79,62 %-át képviseli.

I. Immateriális javak (M.2.)

Az **immateriális javak** értéke a mérlegben 0 E Ft, itt kimutatásra kerülő szoftver licenc díjak nullára íródtak. Az immateriális javak értéke 2013. évben a következőképpen változott:

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Vagyoni értékű jogok	27.141	360	0	27.501	27.141	360	0	27.501	0
Összesen	27.141	360	0	27.501	27.141	360	0	27.501	0

A vagyoni értékű jogok bruttó értékének növekedése szoftver fejlesztésből adódott. A vagyoni értékű jogok értécsökkenésének növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához kapcsolódik. A 0 értéken kimutatott szoftver és licenc díjak az anyavállalat tulajdonában vannak.

II. Tárgyi eszközök (M.3.)

A vállalatcsoport befektetett eszközeinek 97,83 %-a **tárgyi eszköz**. A tárgyi eszközök között ingatlanokkal, műszaki és egyéb berendezésekkel, felszerelésekkel, valamint beruházásokkal rendelkezik a csoport.

Az ingatlanok a vállalatcsoport tulajdonát képező ingatlanok, ingatlan tulajdoni hányadok és az ezekhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékét mutatja.

Az ingatlanok egy részét bérbeadási céllal tartja a vállalatcsoport, ezen ingatlanok jelentik a befektetési célú ingatlanok csoportját. Az ingatlanok másik részét szolgáltatások nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartja a vállalatcsoport, ezen ingatlanok alkotják a saját használatú egyéb ingatlanok csoportját. (Ezen kívül a cégcsoport rendelkezik még kereskedelmi célú ingatlanokkal, melyeket a forgóeszközök között mutat ki.)

1. Befektetési célú ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok (M.4.)

A befektetési célú ingatlanokra vonatkozó előírásokat az IAS 40 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében befektetési célú ingatlannak minősül az az ingatlan, melyet bérbeadási, vagy tőkenövelési, vagy mindkét céllal tartanak. Tekintettel arra, hogy az anyavállalat fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás, a vállalatcsoport tulajdonában lévő ingatlanok döntő része befektetési célú ingatlan.

A befektetési célú ingatlanok elemzésénél szükséges megemlíteni, hogy 2013-ban döntés született a korábban kizárólag bérbe adással hasznosított Castrum Ház albetétesítéséről és ezen albetétek értékesítéséről, mely értékesítés az év utolsó negyedében meg is kezdődött.

A befektetési célú ingatlanok értéke E Ft-ban a következőképpen alakult a tárgyévben:

Valós érték			
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
15.843.700	514.090	-386.842	15.970.948

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása az alábbi tételekből adódott:

- új ingatlan szerzése 2013. évben nem történt
- az ingatlanok valós értékének tárgyévi növekedése: 514.090 E Ft
- meglévő ingatlan értékesítése (Castrum Ház irodák, üzletek, tárolók, parkolók): 322.842 E Ft
- az ingatlanok valós értékének tárgyévi csökkenése: 64.000 E Ft

Valós érték növekedés okai:

A befektetési ingatlanok valós értékének növekedése lényegében három ingatlan valós értékében történő emelkedésre vezethető vissza. A Madách téri és a Teréz körüti irodaházak, mint bérbeadással hasznosított irodaházak esetében ezt a megkötött bérleti szerződések indokolják (magasabb feltöltöttség, szerződések lejáratí ideje), a Castrum Ház, mint értékesítésbe vont irodaház esetében pedig a megkötött adásvételi szerződések alapján kialakult átlagos nm ár, mint piaci ár határozza meg.

Valós érték csökkenés okai:

A befektetési ingatlanok valós értékének csökkenése egyrészt az említett ingatlan értékesítés miatti állomány csökkenéssel, másrészt két kisebb ingatlan esetében (Ceglédi úti, Rákóczi úti ingatlanok) a piaci érték visszaesésével magyarázható. Fontos kiemelni, hogy 2013. évben az általános piaci visszaesés már jóval kisebb mértékű volt, mint a megelőző évben, hiszen a csökkenés a bázis évi 1.080.000 E Ft-tal szemben mindössze 64.000 E Ft.

A 2013. december 31-ei befektetési célú ingatlan állományból 11.500.000 E Ft az anyavállalat, 4.470.948 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

2. Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok (M.5.)

Az egyéb ingatlanokra vonatkozó előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében egyéb ingatlannak minősül az az ingatlan, melyet áruk, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak. A vállalatcsoportnak parkolási és szállodai szolgáltatásokat nyújtó ingatlanjai, valamint 2013. évtől egy társasházi lakás tartoznak ebbe a csoportba. Valamint 2011. évtől ezen a soron kerülnek kimutatásra a Harsánylejtő ingatlanon fejlesztett üzembe helyezett közmulétesítmények.

Az egyéb ingatlanok értéke E Ft-ban a következőképpen alakult a tárgyévben:

Valós érték			
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
2.858.034	41.992	247.082	2.652.944

Az egyéb ingatlanok valós értékének növekedését egy Andrássy úti társasházi lakás jelenti (41.992 E Ft), mely a Katlanka B Kft. általi BALMORAL 2001 Kft. megvásárlásával majd beolvasztásával került a cégcsoport tulajdonába. Csökkenését főként az Aranykéz utcai parkolóház piaci értékének csökkenése (220.000 E Ft) okozta, mely a szerződéses parkolások visszaesésére és ezáltal jövedelemtermelő képességének csökkenésére vezethető vissza. Csökkenést eredményezett még a verseyi kastély piaci értékének 10.000 E Ft-os csökkenése és a Harsány lejtő üzembe helyezett közműlétesítményei után elszámolt terv szerinti értéksökkenés is (17.082 E Ft).

A 2013. december 31-ei egyéb ingatlan állományból 1.800.000 E Ft az anyavállalat, 852.944 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

3. Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek (M.6.)

A műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek között az ingatlanok működtetéséhez, üzemeltetéséhez szükséges eszközök, illetve irodai gépek, berendezések kerültek kimutatásra. Ezek állománya az alábbiak szerint alakult 2013. évben (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Bruttó érték				Értéksökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Műszaki és egyéb berendezések	262.727	16.515	157	279.085	159.930	38.766	153	198.543	80.542

A bruttó érték növekedése beszerzésből adódott. Az értéksökkenési leírás növekedése a tárgyévi értéksökkenés elszámolásához, a bruttó érték és az értéksökkenés csökkenése a tárgyévi értékesítés könyvszerinti értékének kivezetéséből adódott.

A 2013. december 31-i 80.542 E Ft értékű állományból 76.421 E Ft az anyavállalat, 4.121 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

4. Beruházások, felújítások (M.7.)

A 2013. december 31-én nyilvántartott beruházások összege 348.287 E Ft. A beruházások állománya az alábbiak szerint változott a tárgyévben:

Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
348.197	43.311	43.221	348.287

A beruházások állományának növekedését főként a következő tételek eredményezték: elektromos hálózat teljesítmény bővítése és főelosztó kiépítése a Victor H. utcai ingatlanon (15.949 E Ft), valamint a Flórián udvaron (4.412 E Ft). Továbbá klímaberendezések szerelése a Bajcsy Zs. úti, Madách téri és Victor H. utcai irodaházakban (8.928 E Ft), lift beszerzés a Teréz körüti ingatlanon (5.000 E Ft). Az egyéb kis értékű tárgyi eszközök beszerzésének értéke 3.688 E Ft volt. A csökkenés döntő részét a növekedések között felsorolt beruházások aktiválása, valamint számítástechnikai eszközök és kis értékű tárgyi eszközök üzembe helyezése eredményezte.

A 2013. december 31-ei 348.287 E Ft értékű állományból 264.242 E Ft az anyavállalat, 84.045 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

III. Befektetett pénzügyi eszközök (M.8.)

A befektetett pénzügyi eszközök soron 1.000 E Ft szerepel, amely a 2008-ban alapított két projekt cég részesedés nyilvántartási értékét mutatja.

IV. Halasztott adó követelések (M.10.)

A halasztott adó követelés soron megjelenő összeg (422.231 E Ft) döntő része mindkét évben elhatárolt veszteséghez kapcsolódik. Ezen kívül értékvesztéshez és céltartalék feloldáshoz kapcsolódóan került sor halasztott adó követelés elszámolására.

Forgóeszközök (M.12.)

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. konszolidált mérlegében a forgóeszközök állománya 4.986.365 E Ft, amely az eszközök 20,38 %-át képviseli.

I. Készletek (M.13.)

A készletek nagysága 2013. év végén 3.783.062 Ft, melynek összetételét az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Anyagok	468	561
Befejezetlen termelés és félkész termékek	2.741.920	2.525.086
Késztermékek	1.410.271	1.257.344
Áruk	38	71
Összesen:	4.152.697	3.783.062

A készletek legnagyobb részét (99,98%) a továbbértékesítési célból megvalósult és megvalósuló Harsánylejtővel kapcsolatos ingatlanfejlesztések, mint kereskedelmi célú ingatlanok teszik ki.

A befejezetlen termelés soron kerül kimutatásra a további fejlesztésre váró Harsánylejtő telkek piaci értéke, míg a késztermék soron a már értékesítésre váró összközműves telkek piaci értéke szerepel.

A befejezetlen termelés és késztermékek értéke 369.761 E Ft-tal lecsökkent bázis évről a tárgy évre.

Egyrészt mindkét készletkategória kis mértékben emelkedett melyet főként a kerületi szabályozási terv módosításával kapcsolatos kiadások befejezetlen termelésre és késztermékre terület arányosan történő aktiválása eredményezett. Valamint a késztermékek értékét növelték még az értékesített telkeken végzett régészeti és geodéziai munkák értéke.

Másrészt a késztermékek értéke 2013. évben piaci értéken számolva 138.244 E Ft-tal csökkent le telekértékesítés következtében. Valamint további csökkenést okozott mind a befejezetlen termelés, mind a késztermékek esetében a piaci értékek csökkenése.

A 2013. december 31-én kimutatott készlet értékből 0 E Ft az anyavállalat, 3.783.062 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

II. Vevőkövetelések (M.14.)

A vevőkövetelések döntő részét 2013. évben a bázis évtől eltérően az értékesített Castrum Házi irodák, üzletek, tárolók és parkolók 2013. december 31-ét követően esedékes részletei teszik ki (332.044 E Ft).

Ezen felül a bázis évvel megegyezően a vevőkövetelések részét képezik a 2013. december havi bérleti és üzemeltetési díjak, tovább számlázott közvetített szolgáltatások (telefon- és közüzemi díjak) és szállodai szolgáltatások kifizetetlen összegei és egy, az anyavállalat által kiszámlázott nagy összegű jutalék.

A 2013. december 31-ei 612.754 E Ft vevőállományból 252.199 E Ft az anyavállalat, 360.555 E Ft a leányvállalatok követelése.

III. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások (M.15.)

Az egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások tételeit az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Társasági adó követelés	23.869	36.997
Általános forgalmi adó követelés	12.170	1.331
Kamatbevétel elhatárolások	67	117
Iparűzési adó	29.494	27.191
Egyebek (szállítói előrefizetések, munkaváll. köv., kötbér követelés, egyéb adó követelések stb.)	11.426	15.477
Konszolidációba be nem vont kapcsoló vállalkozásokkal szembeni kölesön és kamat követelés	69.103	600
Bérleti-, parkolási és közüzemi díj bevétel elhatárolások	150.420	156.229
Telefon díjakkal kapcsolatos bevétel elhatárolások	147	116

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Költségek aktív időbeli elhatárolása	3.270	1.097
Egyéb bevétel elhatárolás	819	20
Összesen	300.785	239.175

Az egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások állománya csökkent bázis évről a tárgy évre, melyet főként az okozott, hogy 2012. évben a konszolidációba be nem vont kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kölcsön követelések soron a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a BALMORAL 2001 Kft.-nek nyújtott kölcsön összege került kimutatásra. A BALMORAL 2001 Kft. 2013. március 4-én beolvadt a Katlanka B Kft.-be, így ezen követelés tárgy évben a konszolidáció során kiszűrésre került. Ezen kívül csökkent az áfa követelés összege is, tekintve hogy a legtöbb konszolidálásba bevont cég áfa fizetési kötelezettséget tartott nyilván tárgy év végén.

A társasági adó követelés összege 2013. év végén magasabb, mint 2012. év végén. Tekintve, hogy 2013. évre jóval kevesebb adófizetési kötelezettség keletkezett, mint amennyi előleget be kellett fizetni az előző év kötelezettsége alapján.

Jelentős a bevétel elhatárolások összege, melynek oka, hogy az elhatárolt számlák jelentős részében időszakos elszámolású teljesítés került kiszámlázásra, amelyek áfája már 2014. évet érinti, ezért ezek a számlák 2014. évben kerülnek könyvelésre, és 2013-ban elhatárolásra.

IV. Értékpapírok (M.16.)

A 2013. december 31-ei értékpapír állomány 0 E Ft.

V. Pénzeszközök (M.17.)

A pénzeszközök 2013. december 31-ei állománya 351.374 E Ft, melyből 197.141 E Ft az anyavállalat, 154.233 E Ft a leányvállalatok pénzeszköz állománya.

FORRÁSOK

Saját tőke (M.19.)

A saját tőke 2013. december 31-ei állománya 14.333.631 E Ft, amely a források 58,59 %-át jelenti. A saját tőkéből:

- 2.583.220 E Ft a jegyzett tőke,
- 11.239.578 E Ft a tartalékok és
- 510.833 E Ft a tárgyévi mérleg szerinti eredmény összege.

A saját tőke változásáról külön kimutatás készült, mely a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

A tartalékok soron az alábbi tartalék típusok jelennek meg:

- Tőketartalék: amely részvény kibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbséget összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét tartalmazza. (A vállalatcsoport tárgyévi tőketartaléka 594.752 E Ft.)
- Eredménytartalék: amely az anyavállalat előző üzleti éveinek mérlegszerinti eredményét, illetve az IFRS szerint, eredménytartalékba elszámolandó összegeket tartalmazza.

A tárgyévi eredménytartalék összetevőit az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Anyavállalat egyedi eredménytartaléka	4.674.545
IFRS átforgatás miatti elszámolások	58.917
IFRS átértékelés miatti elszámolások	7.274.737
Osztalék IFRS szerinti elszámolása/eredménytartalék igénybevétele	0
Pénzügyi lízing IFRS szerinti elszámolása	368
IFRS szerinti (cél-tartalékhoz, értékvesztéshez, értékcsökkenéshez kapcsolódó) halasztott adó elszámolások	401.332
Összesen	12.409.899

- Értékelési tartalék: amely az egyéb ingatlanok valós értéken való kimutatásához kapcsolódó növekmények összegeit tartalmazza. (Az értékelési tartalék tárgyévi összege 891.101 E Ft.)
- Leányvállalati saját tőke változás: amely a leányvállalatok első bevonásától kezdődően elért tőkenövekményt/csökkenést tartalmazza. (Ennek összege -2.658.425 E Ft.).

Hosszú lejáratú kötelezettségek (M.24.)

A hosszú lejáratú kötelezettségek állománya 8.835.871 E Ft, mely a források 36,12 %-át teszi ki. A hosszú lejáratú kötelezettségek között a tárgyévben hosszú lejáratú hitel és kölcsön állománya, halasztott adó kötelezettsége és egyéb hosszú lejáratú kötelezettsége van a vállalatcsoportnak.

I. Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök (M.25.)

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök állománya 2013. december 31-én 7.604.201 E Ft szemben a 2012. december 31-én fennállt 7.588.827 E Ft-tal.

A csökkenés mind devizában, mind pedig forintban kifejezve annak köszönhető, hogy mind a Budapesti Ingatlan Nyrt. bankhitelének mind pedig a Katlan Zrt. bankhitelének negyedévenkénti tőketörlesztése 2013-ban is folytatódott. A bankhitelek euróban kifejezett értéke bázis évről a tárgy évre 6,2 %-kal, míg forintban kifejezett értéke 4,39%-kal csökkent. Ez utóbbi csökkenése azért kisebb arányú, mert míg 2012. év végén 291,29 HUF/EUR árfolyamon, addig 2013. év végén 296,91 HUF/EUR árfolyamon került a hitel átértékelésre.

A Budapesti Ingatlan Nyrt. esetében a hosszú és rövid lejáratú kölcsönök összege között egy átrendeződés figyelhető meg bázis évről a tárgy évre, melynek oka, hogy 2013. május 31-én

módosításra került a CIB Bank Zrt. és a Társaság között fennálló hitelszerződés a tőketörlesztések tekintetében, mely módosítás eredményeként a hitel törlesztési ütemezése oly módon változott, hogy a negyedéves tőketörlesztések összege több mint 50%-kal lecsökkentek, ami meghatározza a hitel összegének hosszú illetve rövid lejáratú kötelezettségek közé történő besorolását. Ennek következtében 2013. évben nagyobb összeg került kimutatásra a hosszú lejáratú kötelezettségek között.

A bankhitelek, ezen belül a hosszú lejáratú és rövid lejáratú hitelek devizában és forintban 2012.12.31-én és 2013.12.31-én fennálló összegét az alábbi táblázat mutatja.

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege Eur-ban 2012.12.31.	Kölcsön összege E Ft-ban 2012.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2012.12.31.	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2012.12.31.
Budapesti Ingatlan Nyrt. CIB Bank hitel	22.500.000	6.554.025	<u>5.825.800</u>	728.225
Katlan Zrt. Raiffeisen Bank hitel	6.786.116	1.976.728	<u>1.763.027</u>	213.701
Tőketartozás 2012.12.31.-én	29.286.116	8.530.753	<u>7.588.827</u>	941.926

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege Eur-ban 2013.12.31.	Kölcsön összege E Ft-ban 2013.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2013.12.31.	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2013.12.31.
Budapesti Ingatlan Nyrt. CIB Bank hitel	21.416.645	6.358.816	<u>6.024.983</u>	333.833
Katlan Zrt. Raiffeisen Bank hitel	6.052.482	1.797.042	<u>1.579.218</u>	217.824
Tőketartozás 2013.12.31.-én	27.469.127	8.155.858	<u>7.604.201</u>	551.657

A 2013. december 31-ei 7.604.201 E Ft állományból 6.024.983 E Ft az anyavállalat, 1.579.218 E Ft a leányvállalatok kötelezettsége. A Budapesti ingatlan Nyrt hitelének lejáratú időpontja 2018. március 31. A Katlan Zrt. hitelének lejáratú időpontja 2015. március 31.

II. Céltartalékok várható kötelezettségekre (M.26.)

A hosszú lejáratú várható kötelezettségekre képzett céltartalékok értéke 2012. december 31-én 0 E Ft.

III. Halasztott adó kötelezettségek (M.27.)

A halasztott adó kötelezettségek soron megjelenő összeg döntő része mindkét évben az ingatlanok valós értéken való megjelenítéséhez kapcsolódó adókötelezettség. (A bázis évben 980.045 E Ft, a tárgyévben 1.230.488 E Ft halasztott adó kötelezettség kapcsolódik az

ingatlanok valós értéken való kimutatásához.) Ezen kívül személyautók maradványértékéhez és pénzügy lízinghez kapcsolódóan került sor halasztott adó kötelezettség elszámolására.

IV. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (M.28.)

A 2013. december 31-ei egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 1.182 E Ft. 2013-ban tovább folytatódott a személyautók tartós bérlete, melynek 2014. évben fizetendő törlesztő részlete rövid lejáratú kötelezettség, a fennmaradó rész pedig hosszú lejáratú.

Rövid lejáratú kötelezettségek (M.29.)

A rövid lejáratú kötelezettségek állománya 1.292.815 E Ft, mely a források 5,28 %-át teszi ki. Értéke jelentősen alacsonyabb a 2012. év végi értéknél (1.689.434 E Ft), mely főként a rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összegének nagy arányú csökkenésével magyarázható. A rövid lejáratú kötelezettségek alakulása az alábbiakban kerül részletezésre.

I. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök (M.30.)

2013. december 31. napján a cégcsoport rövid lejáratú hitelei között két fő tétel található meg:

- a hosszú lejáratú bankhitelek 2014-ben esedékes törlesztő részlete: ezek alakulását bázis évről a tárgy évre devizában és forintban a hosszú lejáratú hiteleknel található táblázat tartalmazza,
- folyószámla hitelkeret felhasználás összege: értéke 2013.december 31-én 25.343 E Ft szemben a 2012. év végi 213.171 E Ft-tal.

A hosszú lejáratú bankhitelek következő évben esedékes törlesztő részleteinek összege az említett hitelszerződés módosítás következtében jelentősen, 41,43%-kal lecsökkent. Valamint a folyószámla hitelkeret alakulásában is jelentős javulás figyelhető meg a bázis évhez viszonyítva.

A 2013. december 31-ei 577.000 E Ft állományból 333.833 E Ft az anyavállalat, 243.167 E Ft a leányvállalatok kötelezettsége.

II. Szállítók (M.31.)

A szállítói állomány tárgyévi összege az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi-, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket, garanciális visszatartás miatti kötelezettségeket, valamint a Victor Hugo utcai ingatlan elektromos hálózatának teljesítmény bővítéséhez kapcsolódó szállítói kötelezettségeket tartalmaz.

A 2013. december 31-ei 29.080 E Ft szállítói állományból 21.530 E Ft az anyavállalat, 7.550 E Ft a leányvállalatok kötelezettsége.

III. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások (M.32.)

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások tételeit az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
Vevői előlegek	271.405	402.575
Jövedelem elszámolás	11.306	16.854
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.280	75.280
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	59.555	103.268
Önkormányzati adók	566	151
Közüzemi és telefon költségek elhatárolása	26.980	33.238
Vevői előrefizetések	4.280	4.997
Bevétel elhatárolások	1.389	3.975
Egyéb költség elhatárolások	22.696	25.761
Pénzügyi lízinghez kapcsolódó kötelezettség	22.051	18.920
Egyéb kötelezettségek	5.823	1.716
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség és passzív időbeli elhatárolás összesen	501.331	686.735

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek, a dematerializációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség és az adó és járulékfizetési kötelezettségek, valamint az elhatárolt közüzemi költségek határozzák meg 2012-ben és 2013-ban is. A 36,98%-os növekedés döntő részét a vevői előlegek összegének emelkedése teszi ki. A bérleti díj előlegek és az óvadékok növekedésének oka a feltöltöttség növekedése elsősorban a Bajcsy-Zsilinszky úti, a Madách téri és a Városmajor utcai ingatlanok esetében.

Az adók soron jelentkező eltérést elsősorban a december hónapban kiállított számkák fizetendő áfa tartalma okozza.

2. A vállalatcsoport 2013. évi konszolidált eredményadatainak a bemutatása

I. Az üzleti tevékenység eredményének alakulása

A vállalatcsoport üzleti tevékenységének eredménye 2013. évben 1.046.578 E Ft. Ennek alakulását az alábbi tényezők befolyásolták.

I.1. MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK (EK.3.)

1. Értékesítés árbevétele (EK.1.)

Az értékesítés árbevétele (2.225.565 E Ft) a cégcsoport profiljának megfelelően teljes egészében belföldi értékesítésből származik. Az árbevételek alakulását, anya- és leányvállalatonkénti bontásban az alábbi táblázat mutatja:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Anyavállalat	Leányvállalatok	Összesen
Bérbeadásból származó bevételek	1.314.182	94.878	1.409.060
Parkolási díj bevételek	177.680	6.258	183.938
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	197.821	56.919	254.740
Szállodai és éttermi szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	0	131.731	131.731
Ingatlan értékesítés árbevétele	0	136.354	136.354
Egyéb árbevételek	106.620	3.122	109.742
Összesen	1.796.303	429.262	2.225.565

Az árbevétel előző időszakhoz viszonyított alakulását a következő táblázat foglalja össze:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2012. december 31.	2013. december 31.
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1.391.700	1.409.060
Parkolási díj bevételek	211.707	183.938
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	257.632	254.740
Szállodai és éttermi szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	119.285	131.731
Ingatlan értékesítés árbevétele	431.465	136.354
Egyéb árbevételek	27.839	109.742
Összesen	2.439.628	2.225.565

A 2013. évi árbevétel összességében 91,23 %-a a bázis időszaki árbevételnek.

A bérleti, üzemeltetési és parkolási díj bevételek összességében 0,64%-kal csökkentek, mely abból adódik, hogy nagyságrendileg hasonló bérleti díjbevétel mellett az üzemeltetési díjbevételek 10%-kal emelkedtek, míg a parkolási díjbevételek ugyanakkora összegben csökkentek.

A közvetített szolgáltatások a bérlők felé tovább számlázott közüzemi- és telefon díjakat tartalmazza, mely a tárgyévben 1,12%-kal csökkent. A továbbszámlázások elsősorban a

Flórián Udvar bérlőinek közüzemi fogyasztásának, a Victor Hugo utcai bérlők áramfogyasztásának, illetve a Zágrábi út 1-3. szám alatt található szálloda bérlemény közüzemi fogyasztásának továbbszámlázásából ered.

A szállodai és éttermi szolgáltatások bevétele 10,43 %-kal nőtt, mely elsősorban az éttermi szolgáltatásokból származó bevételek jelentős növekedéséből erednek, valamint abból, hogy a terembérlés kihasználtsága közel a duplájára nőtt.

Az ingatlan értékesítés árbevétele 68,40 %-kal csökkent az előző évhez képest, melynek oka, hogy a Katlan Befektetési Zrt. telek értékesítései jelentősen visszaestek.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek, melyek összege 81.904 E Ft-tal nőtt bázis időszakról a tárgy időszakra. 2013. évben az egyéb árbevételek között került kimutatásra a bérlők által a kiadott irodák testre szabásához való hozzájárulásként kifizetett összeg, továbbá az Üllői út 48. szám alatti irodaház értékesítéséhez kapcsolódó energiaértékesítési jutalék és az ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződés szerinti közvetítői jutalék, melynek összege 84.322 E forint volt. Főként ez utóbbi tétel eredményezi a két év közötti növekményt.

2. Egyéb működési bevétel (EK.2.)

2013. évben 598.465 E Ft egyéb működési bevétele keletkezett a vállalatcsoportnak, melyből a legjelentősebb tétel a befektetési célú ingatlanok valós értékre hozásának tárgy évi többlete, 429.641 E Ft. A befektetési célú ingatlanok valós értékének növekedését eredményező tényezők a tárgyi eszköznel kerülnek bemutatásra. Ezt tovább növeli a Castrum Ház irodái, üzletei, parkolói és tárolói eladásának eredménye, mely 87.205 E Ft volt, 49.648 E Ft bérlőktől kártérítésként kapott összeg, valamint 18.795 E Ft összegben követelések visszaírt értékvesztése.

A 2013. évi egyéb működési bevételhez az anyavállalat 739.007 E Ft-tal járult hozzá, melyet a leányvállalatok 140.541 E Ft-tal csökkentettek.

1.2. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK (EK.10.)

A működési költségek és ráfordítások alakulását, anyavállalat- és leányvállalatonkénti bontásban az alábbi táblázat mutatja:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Anyavállalat	Leányvállalatok	Összesen
Anyagjellegű ráfordítások	633.410	225.328	858.738
Személyi jell. ráfordítások	243.060	35.346	278.406
Értécsökkenés és értékvesztés	72.241	3.482	75.723
Egyéb működési ráfordítások	121.252	443.333	564.585
Összesen:	1.069.963	707.478	1.777.441

A működési költségek és ráfordítások előző időszakhoz viszonyított alakulását a következő táblázat foglalja össze:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2012. december 31.	2013. december 31.
Anyagköltségek	170.167	176.967
Igénybe vett szolgáltatások értéke	366.082	355.851
Egyéb szolgáltatások értéke	46.998	44.368
Eladott áruk beszerzési értéke	151.273	27.000
Eladott (közvetített) szolg. értéke	254.926	254.552
Anyagjellegű ráfordítások	989.446	858.738
Bérköltség	197.863	196.927
Személyi jellegű egyéb kifizetések	24.214	22.857
Bérfárulékok	59.958	58.622
Személyi jellegű ráfordítások	282.035	278.406
Értécsökkenés	74.500	75.723
Egyéb működési ráfordítások	3.645.665	564.585
Összesen	4.991.646	1.777.452

Az anyagjellegű ráfordítások (EK.6.) összege 86,79 %-a az előző évi értéknek. A csökkenést főként az eladott áruk beszerzési értékének alacsonyabb összege magyarázza, mely a Harsány lejtő telkek értékesítésének visszaesése miatt csökkent jelentős összeggel.

A személyi jellegű ráfordítások (EK.7.) 98,71 %-a az előző évinek. A csökkenést a tárgy évi létszám csökkenése okozta.

Az értécsökkenési leírás (EK.8.) értéke 101,64 %-a az előző évinek. A kis mértékű növekedést a Társaságba tárgy évben beolvadás útján bekerült Andrassy úti lakás után elszámolt értécsökkenési leírás okozta.

Az egyéb működési ráfordítások (EK.9.) 15,49 %-a az előző évi értéknek. Az egyéb ráfordítások jelentős csökkenésének oka, hogy a bázis év tartalmazott olyan tételeket, amelyek a tárgy évben már nem jelennek meg, ilyen volt a BPR Pasa Park Kft. által a Katlan Zrt.-nek nyújtott kölcsön és kamatai engedményezésének könyv szerinti értéke (1.855.016 E Ft), melynek bevétele megjelent az egyéb bevételeken (szintén 1.855.016 E Ft), valamint a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a BALMORAL 2001 Kft.-nek nyújtott kölcsön és kamatai engedményezésének könyv szerinti értéke (68.890 E Ft), melynek bevétele szintén megjelent az egyéb bevételeken. Ezeknek a tételeknek eredményhatásai nem voltak. Az egyéb működési ráfordítások összegét növelte még a bázis évben 334.723 E Ft-tal a Harsánylejtőn elkészült úthálózat térítés mentesen átadása a III. kerületi Önkormányzat részére.

Az egyéb működési ráfordítások mindkét évben megjelenő tételei az ingatlanok építmény- és telekadója, az iparüzési adó, illetve kisebb kártérítéshez kapcsolódó ráfordítások, valamint vevő követelés után elszámolt értékvesztés. Ezen felül az egyéb működési ráfordítások

jelentős tétele még 2013. évben a kereskedelmi célú ingatlanok piaci értékének csökkenése miatt elszámolt összeg (287.985 E Ft).

II. A pénzügyi tevékenység eredményének alakulása (EK.14.)

A pénzügyi tevékenység eredményének alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2012. december 31.	2013. december 31.
Egyéb kapott kamatok	11.415	5.378
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	654.322	4.862
Pénzügyi műveletek bevétele	665.737	10.240
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	333.646	366.827
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	18.007	165.779
Pénzügyi műveletek ráfordítása	351.653	532.606
Pénzügyi tevékenység nettó eredménye	314.084	-522.366

A pénzügyi műveletek bevétele és ráfordítása soron jelentősebb átrendeződés történt bázis évről a tárgy évre. A pénzügyi műveletek eredményének alakulását alapvetően három tényező befolyásolta:

- a Budapesti Ingatlan Nyrt. hosszú lejáratú bankhitele után fizetett kamatok értéke a 2013. június havi 1,3% pontos kamatemelés következtében 22.992 E Ft-tal megemelkedett a tavalyi évhez képest. A Katlan Zrt. hosszú lejáratú bankhitele után fizetett kamatok értéke közel azonos a bázis évi összeggel,
- 13.171 E Ft emelkedés figyelhető meg a Katlan Zrt. folyószámla hitelkerete után fizetett kamat összegében,
- a devizahitelek év végi ártértékelésével kapcsolatosan 2013-ban árfolyamveszteség, míg a megelőző évben árfolyamnyereség került elszámolásra. Ennek oka, hogy a 2013. december 31-i MNB árfolyam magasabb volt a 2012. évi december 31. árfolyamnál, míg a 2012. év végi árfolyam jóval alacsonyabb volt a 2011. év végi árfolyamnál. Az elmúlt 3 év utolsó napjára vonatkozó MNB középárfolyam az alábbiak szerint alakult:

2011.12.31: 311,13 HUF/EUR
2012.12.31: 291,29 HUF/EUR
2013.12.31: 296,91 HUF/EUR

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2013. évi eredménye összességében 836.450 E Ft-tal csökkent az előző évihez képest.

A tárgy évi pénzügyi műveletek eredményéből -327.781 E Ft-ot az anyavállalat, -194.585 E Ft-ot a leányvállalatok számoltak el.

III. Adózás előtti eredmény (EK.15.)

A vállalatcsoport 2013. évi konszolidált adózás előtti eredménye 524.212 E Ft, szemben a tavalyi -198.951 E Ft-tal.

Az üzemi tevékenység eredménye 1.046.578 E Ft szemben a bázis évi -513.035 E Ft-tal. Ennek főként az egyéb ráfordítások jóval alacsonyabb szintje az oka. Ugyanakkor a pénzügyi műveletek eredményében egy jelentős csökkenés tapasztalható (tárgyév: -522.366 E Ft, bázisév: 314.084 E Ft), melynek fő oka, hogy míg 2012. évben a devizahitelek év végi ártértékeléséből nagy összegű nem realizált árfolyamnyereség került elszámolásra addig 2013. évben árfolyam veszteség.

IV. Adófizetési kötelezettség (EK.16.)

A vállalatcsoport tényleges társasági adó fizetési kötelezettsége 2013. évben 26.273 E Ft, míg halasztott adó megtakarítása az ingatlanok valós értékének csökkenésének következtében – 12.894 E Ft. (A 2012. évi tényleges adó fizetési kötelezettség 46.290 E Ft, halasztott adó megtakarítása 41.240 E Ft volt az ingatlanok valós értékének következtében.)

V. Adózott és mérleg szerinti eredmény (EK.18., EK.20., EK.21.)

A vállalatcsoport adózott eredménye a tárgyévben 510.833 E Ft, amely megegyezik a mérleg szerinti eredménnyel. A Társaság Igazgatótanácsa osztalék kifizetését a tárgy évben sem javasolja.

Az egy részvényre jutó eredmény a bázis évben (100 Ft névértékre vetítve) -7,9 Ft volt, míg tárgyévben 19,78 Ft.

VI. SZEGMENS JELENTÉS

A vállalatcsoport valamennyi ingatlana Budapesten és vonzáskörzetében található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt.

Tekintettel arra, hogy a vállalatcsoport ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik a szegmensek kialakítására 2013. évben ennek megfelelően került sor. Valamint külön kerül kimutatásra a cégcsoport működésből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható üzemi eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2012. és 2013. évi alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Adatok E Ft-ban

2012					
Megnevezés	Befektetési célú ingatlanok	Egyéb ingatlanok	Kereskedelmi célú ingatlanok	Működési eredmény	Összesen
Értékesítés árbevétele	1 722 558	310 752	418 529	273 584	2 725 422
Egyéb működési bevétel	106 899	658	27	1 931 118	2 038 702
Anyagjellegű ráfordítások	594 471	137 980	168 325	374 281	1 275 057
Személyi jellegű ráfordítások	0	35 320	0	246 899	282 219
Értécsökkenés és értékvesztés	0	19 957	16 238	38 304	74 499
Egyéb működési ráfordítások	1 283 728	360 338	48 744	1 952 575	3 645 385
Üzleti tevékenység eredménye	- 48 743	- 242 185	185 249	- 407 357	- 513 036

Adatok E Ft-ban

2013					
Megnevezés	Befektetési célú ingatlanok	Egyéb ingatlanok	Kereskedelmi célú ingatlanok	Működési eredmény	Összesen
Értékesítés árbevétele	1 713 178	294 922	136 442	191 110	2 335 652
Egyéb működési bevétel	564 524	2 835	0	31 107	598 466
Anyagjellegű ráfordítások	616 205	124 742	44 970	182 791	968 708
Személyi jellegű ráfordítások	0	35 330	0	243 195	278 526
Értécsökkenés és értékvesztés	-1 936	15 232	17 082	45 344	75 723
Egyéb működési ráfordítások	84 105	26 637	397 709	56 133	564 585
Üzleti tevékenység eredménye	1 579 326	95 817	- 323 319	- 305 247	1 046 578

VI. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1. A vezető tisztségviselők ezen minőségükből fakadó járandóságaira vonatkozó információk

Az anyavállalatnál az Igazgatótanácsi tagok és az Audit bizottsági tagok 2013. évben tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket.

A konszolidációs körbe vont leányvállalatoknál Felügyelőbizottság nincs. Az ügyvezetés (ide értve a cégformából adódóan az Igazgatóságot, Vezérigazgatót is) díjazás nélkül látja el megbízását.

1. A vezető tisztségviselők, illetve a tulajdonosok részére folyósított kölcsönökre, előlegekre vonatkozó információk

Az anyavállalat tulajdonosai és vezető tisztségviselői részére, valamint a leányvállalatok vezető tisztségviselői részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.

2. Mérlegen kívüli tételek

Mérlegen kívüli, a vállalatcsoport jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek:

a) 2013. december 31-én a Társaság vagyonát alkotó egyes dolgokon, illetve jogokon és követeléseken az alábbi zálogjogok, illetve egyéb ügyleti biztosíték célját szolgáló terhek állnak fenn:

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése	A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)	A jogosult neve	A biztosított követelés / bejegyzett teher összege
Budapest 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)	Hitelszerződés: Dátuma: 2007. január 15.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai 30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai
Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)	Biztosítéki szerződések azonosítói:		
Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)	Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 29350 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Király u. 46.)	Ingatlan vételi opciós szerződés:		
Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18- 22.)	Hitelszerződés: (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)	Biztosítéki szerződések azonosítói: Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
Budapest 28900/2/A/1,	Dátuma: 2008. június 26. Ingatlan vételi opciós szerződés:		

28900/2/A/2, 28900/2/A/3 hrsz. ingatlanok (1066 Budapest, Teréz krt. 62.)	Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)			

A CIB hitelt biztosítja még a követeléseket terhelő zálogjog-, illetve engedményezési szerződés. A hitelt biztosítja a BIF Jókai 34. Kft. leányvállalat Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlanra, a BPR Rákóczi 57 Kft. leányvállalat Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlanra, és a Katlanka B Kft. leányvállalat Budapest, IX ker. Lechner Ödön fasor 3. szám alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és vételi jog valamint ezen leányvállalatok készfizető kezessége.

b.) A Budapesti Ingatlan Nyrt. által a Katlan Zrt. felé vállalt kezességek adatai 2013. december 31.-én:

Kedvezményezett	Összege E Ft	Lejárata
Raiffeisen Bank Zrt.	1.797.042 E Ft és járúékai	2015.03.31.
Raiffeisen Bank Zrt.	250.000 E Ft és járuléka	2014.07.29.

c.) A jogi képviselő tájékoztatása szerint a **Budapesti Ingatlan Nyrt.** 2013. december 31-én az alábbi peres eljárásokban szerepel alperesként:

Peres eljárások:

1.) Felperes: Dr. Lehmann László alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., beavatkozó: Strabag MML Kft. kivitelező. A per tárgya: 5.000.000,-Ft kártérítés. A felperes hibás teljesítésből eredő kártérítés megfizetése iránt a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság előtt a Társaságunk ellen peres eljárást kezdeményezett. A felperes halála miatt a per 2012. októberében félbeszakadt. Amennyiben a felperes jogutódja a pert folytatja, úgy ezen esetben, arra tekintettel, hogy a bíróság által kirendelt szakértői bizonyítás eredményeképpen megállapítást nyert, hogy a felperes által felsorolt hibák szavatossági körbe tartoznak, így a Társaságunk részleges pervesztessége valószínűsíthető, amennyiben a pergátló kifogásainknak és a további érdemi védekezésünknek a bíróság nem ad helyt. Az esetleges marasztalás esetében a fizetendő összeg - a szakértői vélemény függvényében a BIF-et terhelő, a műszaki ellenőrzés hiányosságából esetlegesen fakadó kötelezettségek (kb. 20%) levonásával - továbbhárítható a kivitelezőre.

2.) Felperes: Sportran Ingatlanhasznosító Kft., VIII. rendű alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. Felperes és a BIF 2001. évben adás-vételi szerződést kötött a Bp. II. ker. ú.n. Külkereskedelmi Sportpark 390/10000 tulajdoni hányadára. A szerződés teljesült, a vételár nettó 37MFt volt. A Magyar Állam (mint az ingatlan korábbi tulajdonosa) tulajdonjogi igényt jelentett be az ingatlanra, hivatkozva arra, hogy - leegyszerűsítve - az ingatlant korábban kezelő állami vállalatok kezelői joga nem jogszerűen alakult át tulajdonjoggá. (BIF is egy ilyen állami vállalat - METALIMPEX - eredeztette a

tulajdonjogát, melyet egyébként a földhivatal jogerősen bejegyzett, és így adta el a felperesnek az ingatlanrészt.) . BIF tulajdonjoga ebben a perben nem vitatott, az csak külön per tárgya lehet. Felperes egyébként a teljes ingatlant részenként megvásárolta számos eladótól.

A földhivatal a felperesi tulajdonjogo(ka)t nem jegyzete be, ezért a felperes az összes általa vevőként megkötött adás-vételi szerződés érvényességének megállapítását - tulajdonosi minőségének - kérte polgári perben, és kérte a tulajdonjogának bejegyzését. A perben elsőrendű alperes volt a Magyar Állam, a BIF-en kívül 35 db alperes szerepel a perben. BIF a kereset teljesítését nem ellenezte, a perben az igazi ellenérdekű fél a szintén alperes Magyar Állam. A perben született egy részítélet – nem érintette a BIF-et, mely felülvizsgálati eljárásban a Kúriát is megjárta.

Ennek nyomán a Fővárosi Bíróság újabb részítélete a felperes keresettét a BIF-fel szemben elutasította, mellyel szemben a felperes jogorvoslattal élt. A Fővárosi Ítéltábla előtt folyamatban lévő másodfokú eljárást az Ítéltábla felfüggesztette, mivel a felperes alkotmányjogi panaszt terjesztett elő az első - jogerős - részítélet ellen, mivel álláspontja szerint a jogerős bírói döntés alkotmányosértő volt. Az Ítéltábla szerint alkotmányjogi panasz elbírálása hatással lehet az ügy megítélésére, ezért a másodfokú eljárást felfüggesztette. Ezen végzés ellen a Magyar Állam I.r. alperes fellebbezett a Kúriához az eljárás folytatása érdekében, az eljárás folyamatban van. Az alkotmányjogi panasz elutasításra került, az eljárás másodfokon folytatódik.

d.) A jogi képviselő tájékoztatása szerint a **Katlanka B Kft.** 2013. december 31-én az alábbi peres eljárásokban szerepel alperes félként:

1.) Felperesek: Bódis Ágnes, Dubrovsky Gábor és Dubrovsky Gáborné, alperes: Katlanka B Kft. A per tárgya: hibás teljesítés. A Castrum-házban lakást vásárló Bódis Ágnes a Társaságunk ellen szavatossági igény érvényesítésére hivatkozással 5.100.000,- Ft megfizetése iránt peres eljárást kezdeményezett, továbbá a Castrum-házban lakást vásárló Dubrovsky Gábor és Dubrovsky Gáborné a Társaságunk ellen szavatossági igény érvényesítésére hivatkozással 5.100.000,-Ft megfizetése iránt szintén peres eljárást kezdeményezett. A felperesek ezen pereket eredetileg külön indították, azok később összevonásra kerültek. Figyelemmel arra, hogy a per kimenetele alapvetően azon múlott, hogy a per során kirendelésre kerülő igazságügyi szakértők a felperesi keresetekben nevesített hibák tekintetében az elkészített szakvéleményükben hogyan nyilatkoznak, ugyanakkor a perben született szakvélemények álláspontunk szerint alátámasztották azt, hogy a hibák kivitelezési hibák, így a Társaságunk a felperesekkel peren kívüli egyezséget kötött, melynek eredményeképpen a pert a Fővárosi Törvényszék a Dubrovsky Gábor, illetve Dubrovsky Gáborné vonatkozásában már megszüntette, továbbá külön közös kérelemben ugyanezt kértük a Fővárosi Törvényszéktől a Bódis Ágnes és a Társaságunk tekintetében is. Mivel a hibák kivitelezési hibák, így a felpereseknek az egyezségek alapján kifizetett összegek egészét vagy egy részét az Arcadom Zrt.-re - ha szükséges, akár külön perben - tovább kívánjuk hárítani.

3. Kiegészítő tájékoztató rész

a.) A 2013. április 29-én megtartott évi rendes közgyűlésen a Budapesti Ingatlan Nyrt. könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner + Henzl Tanácsadó Kft. (a könyvvizsgálatért személyében felelős személynek Móri Ferencné), míg a cégcsoport többi, konszolidálásba bevont tagvállalata könyvvizsgálójának a CÉGAUDIT

Könyvvizsgáló Kft (a könyvvizsgálatért személyében felelős személynek Jándi Zita) került megválasztásra a 2013. május 1. és 2014. április 30. közötti időszakra.

A Társaság 2013. június 27-én rendkívüli közgyűlést tartott, melyen döntött a Budapesti Ingatlan Nyrt. beolvadással történő átalakulásáról a vagyonmérleg tervezetek, és vagyonleltár tervezetek alapján. A beolvadás eredményeképpen a CASTRUM-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. beolvadt tulajdonosa, a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be, mely utóbbi társaság változatlan cégformában működik tovább.

b.) A Budapesti Ingatlan Nyrt és a CIB Bank Zrt. között fennálló GA6-030959 sorszámú hitelszerződés 5. számú módosítása 2013. május 31-én került aláírásra, mely módosítás eredményeként a hitel törlesztési ütemezése oly módon változott, hogy a negyedéves tőketörlesztések összege több mint 50%-kal lecsökkentek, ugyanakkor a fizetendő kamatfelár 2013. május 31. és 2015. május 31. közötti időszakra 1,3% ponttal, 2015. június 1.-től pedig a hitel lejáratáig 1% ponttal emelkedett. A hitel lejárata 2018. március 31-re változott.

c.) A Katlan Zrt. 2008. december 16. napján R-85/2008. számon a Raiffeisen Bankkal megkötött hitelszerződésének 2013. október 16-ai módosításában a kamatfelár 0,8% ponttal enyhítésre került.

A Raiffeisen Bank által a Katlan Zrt. részére fenntartott folyószámlahitel keret 2014. július 29-ig meghosszabbításra került azzal a feltétellel, hogy a keret összege 2013. december 31. napjára 250 millió forintba csökken.

d.) A Katlanka B Befektetési Kft.-be 2013. március 4-én beolvadt a BPR Pasa Park Kft. és a konszolidációs körbe be nem vont, 2012. október 29-én a Katlanka B Kft. által megvásárolt BALMORAL 2001. Kft. A beolvadással a Katlanka B Kft. 834.100 E Ft-os jegyzett tőkéje 1.953.000 E Ft-ra nőtt. A Katlanka B Kft. közvetlen tagja lett a beolvadás eredményeképpen a Budapesti Ingatlan Nyrt.

e.) A CASTRUM BIF Kft - a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100%-ban tulajdonolt leányvállalata - 2013. augusztus 15-én beolvadt a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be.

Budapest, 2014. március 20.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató

Egyéb átfogó jövedelem kimutatás (a saját tőkében megjelenő eredménytételek)

Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-1.052.749	-204.001	510.833
egyéb ingatlanok valós értékének változása (adó nélkül)	-133.455	-353.773	-217 092
egyéb ingatlanok valós értékének változása adóhatása	14.729	35.982	22 194
Egyéb átfogó jövedelem összesen	-118.726	-317.791	-194 899
TELJES ÁTFOGÓ EREDMÉNY	-1.171.475	-521.792	315.934

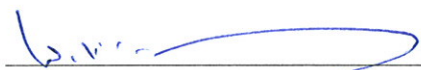
A Társaság részvényeseire jutó mérleg szerinti eredmény	-1.052.749	-204.001	510.833
Kisebbségi részesedésekre jutó mérleg szerinti eredmény	0	0	0
Összesen	-1.052.749	-204.001	510.833

A Társaság részvényeseire jutó teljes átfogó eredmény	-1.171.475	-521.792	315.934
Kisebbségi részesedésekre jutó teljes átfogó eredmény	0	0	0
Összesen	-1.171.475	-521.792	315.934

Egy részvényre jutó hozam (EPS)

A Társaság részvényeseire jutó mérleg szerinti eredmény (eFt)	-1.052.749	-204.001	510.833
részvény darabszám	25.832.200	25.832.200	25 832 200
Egy részvényre jutó hozam Ft-ban	-40,75	-7,90	19,78

Kelt: Budapest, 2014. március 20.


 Dr. Nobilis Kristóf
 az Igazgatótanács elnöke


 Angel Gábor
 vezérigazgató

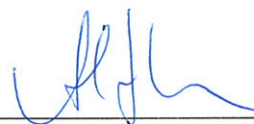
Cash flow kimutatás

Megnevezés	2012. december 31.	2013. december 31.
Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	-198 951	524 212
Elszámolt amortizáció	74 500	75 723
Elszámolt értékvesztés	24 880	1 747
Tartalékok változása	-315 561	-460 626
Tartalékok változása előző évi hibák miatt	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-84 782	-87 535
Év végi deviza hitel nem realizált árfolyam különbözete	-581 036	154 385
Szállítói kötelezettség változása	-32 474	-3 926
Egyéb rövid lej. kötel. változása /hitel, kölcsön nélkül/	-111 948	185 404
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	2 885	-20 878
Halasztott adó kötelezettségek változása	-74 689	251 238
Halasztott adó követelések változása	-8 812	-53 046
Vevőkövetelés változása	5 662	-450 268
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	73 295	431 245
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-46 290	-26 273
Fizetett, fizetendő adó (halasztott)	41 240	12 894
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
MŰKÖDÉSI CASH-FLOW	-1 232 081	534 296
Befektetett eszközök beszerzése	1 778 737	-299 508
Befektetett eszközök eladása	214 581	411 327
Kapott osztalék	0	0
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW	1 993 318	111 819
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
Hitel és kölcsön felvétele	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök, elhelyezett bankbetétek törlesztése	0	0
Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése	-794 373	-717 108
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lej. kötelezettségek változása	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW	-794 373	-717 108
PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA MINDÖSSZESEN	-33 136	-70 993

Kelt: Budapest, 2014. március 20.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató

Kimutatások a Saját tőke változásáról 2012.12.31. és 2013.12.31.

	JEGYZETT TŐKE	TŐKE- TARTALÉK	EREDMÉNY- TARTALÉK	LEKÖTÖTT TARTALÉK	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	Egyéb tartalék	LEÁNVÁLLALATI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN
- 2009-es mérleg szerinti eredmény átvezetése			825 632				-607 890	-217 742	0
- előző éveket érintő eredménymódosítás			-23 819						-23 819
- 2010. évi mérleg szerinti eredmény								-836 171	-836 171
- egyéb ingatlanok tárgyévi értéknövekményének hatása					79 806				79 806
- egyéb ingatlanok értékcsökkenéséhez kapcsolódó átsorolás			-4 986						-4 986
- egyéb ingatlanok értékcsökkenéséhez kapcsolódó korrekció			12 734		-12 734				0
- kapcsolattartó vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés			-88 490						-88 490
- jövőbeni költségekre képzett céltartalék						59 245			59 245
2010. december 31.	2 583 220	594 752	11 046 076	0	1 875 954	59 245	149 809	-836 171	15 472 885
- 2010-es mérleg szerinti eredmény átvezetése			641 755				-1 477 946	836 171	0
- előző éveket érintő eredménymódosítás			1 130 445						1 130 445
- 2011. évi mérleg szerinti eredmény								-1 052 749	-1 052 749
- egyéb ingatlanok tárgyévi értéknövekményének hatása					-524 938				-524 938
- egyéb ingatlanok értékcsökkenéséhez kapcsolódó átsorolás			-48 705						-48 705
- egyéb ingatlanok értékcsökkenéséhez kapcsolódó korrekció			-34 205		34 205				0
- kapcsolattartó vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés			-114 707						-114 707
- jövőbeni költségekre képzett céltartalék						-59 245			-59 245
2011. december 31.	2 583 220	594 752	12 620 679	0	1 385 221	0	-1 328 137	-1 052 749	14 802 986
- 2011-es mérleg szerinti eredmény átvezetése			-445 527				-607 222	1 052 749	0
- előző éveket érintő eredménymódosítás			180 158						180 158
- 2012. évi mérleg szerinti eredmény								-204 001	-204 001
- egyéb ingatlanok tárgyévi értéknövekményének hatása					-361 112				-361 112
- egyéb ingatlanok értékcsökkenéséhez kapcsolódó átsorolás			9 250						9 250
- egyéb ingatlanok értékcsökkenéséhez kapcsolódó korrekció			-46 946		46 946				0
- kapcsolattartó vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés			-144 707						-144 707
- jövőbeni költségekre képzett céltartalék						850			850
2012. december 31.	2 583 220	594 752	12 172 907	0	1 071 055	850	-1 935 359	-204 001	14 283 424
- 2012-es mérleg szerinti eredmény átvezetése			519 065				-723 066	204 001	0
- előző éveket érintő eredménymódosítás			-61 723						-61 723
- 2013. évi mérleg szerinti eredmény								510 833	510 833
- egyéb ingatlanok tárgyévi értéknövekményének hatása					-225 598				-225 598
- egyéb ingatlanok értékcsökkenéséhez kapcsolódó átsorolás									0
- egyéb ingatlanok értékcsökkenéséhez kapcsolódó korrekció			-45 643		45 643				0
- kapcsolattartó vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés			-174 707						-174 707
- jövőbeni költségekre képzett céltartalék						1 402			1 402
2013. december 31.	2 583 220	594 752	12 409 899	0	891 100	2 252	-2 658 425	510 833	14 333 631

Kelt: Budapest, 2014. március 20.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke


Angel Gábor
vezérigazgató