



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

Tel. (36 1) 457 3860 | Fax. (36 1) 367 2800 | E-mail: info@bif.hu

---

## **Az Igazgatótanács jelentése a 2014. évi éves beszámolóról**

**Budapest, 2015. március 20.**

**Csatolt mellékletek: 1. Mérleg  
2. Eredménykimutatás**

A Társaság 2014. évi **üzemi eredménye** 1.293.730 E Ft, amely kétszerese az előző évi üzemi eredménynek.

A tárgyévi üzemi eredményt:

- 1.825.818 E Ft árbevétel (ami 95,79 %-a az előző évi árbevételnek),
- 2.966.087 E Ft egyéb bevétel (szemben a tavalyi 65.354 E Ft egyéb bevétellel) és
- összesen 3.498.175 E Ft költség és ráfordítás (szemben az előző évi 1.325.409 E Ft üzemi költségekkel és ráfordításokkal) alakította.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 4 %-kal, 80 m Ft-tal csökkentek, melynek oka az egyéb árbevételben való csökkenésből ered, amit 2013-ban egy egyedi nagy összegű jutalék bevétel okozott. A bérleti, parkolási és üzemeltetési bevételek összességében a tavalyi szinten alakultak, annak ellenére, hogy az utolsó két hónapban az értékesítés miatt már nem jelentkezett a Teréz krt-i ingatlanhoz kapcsolódó bevétel.
- az egyéb bevételek összege 2014. évben kiemelkedő, hiszen ezen a soron jelentkezik a Teréz krt.-i ingatlan értékesítésének bevétele, csaknem 3 mrd forint összegben.
- az anyagjellegű ráfordítások 7,59%-kal, csaknem 50 millió Ft-tal alacsonyabban alakultak az előző évihez képest, nőttek. Az anyagjellegű ráfordítások tekintetében az eredménykimutatás minden sorában kisebb mértékű csökkenés történt, melyek közül kiemelendő az egyéb szolgáltatások értékének csökkenése, ami abból adódik, hogy a tavalyi évi adat tartalmazza a CIB hitel szerződés módosítás egyszeri díját.
- a személyi jellegű ráfordítások 16,5%-kal emelkedtek, amit egyrészt a tárgyévi béremelés, másik az egyszeri jutalmak okoznak.
- az értékcsökkenési leírás összege 1,3 %-kal, csökkent, melyet elsősorban az okoz, hogy több eszköz értéke is leíródott nullára.
- az egyéb ráfordítások kiemelkedő összegének magyarázata a a Teréz körüti ingatlan értékesítésével kapcsolatban az ingatlan könyvszerinti értékének kivezetése (2.173.928 E Ft).

A Társaság 2014. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -754.460 E Ft (2013. évi pénzügyi eredmény -254.075 E Ft). A csökkenés oka elsősorban az év végén fennálló euró alapú bankhitel év végi átértékelésének nem realizált árfolyamvesztesége, mely 2014. évben 230 millió forinttal magasabb, mint az előző évben. Kismértékű emelkedés figyelhető meg a szintén e hitel kapcsán fizetett hitelkamatok összegében is a 2013. június havi kamatemelés következtében (+30 millió Ft). A pénzügyi műveletek ráfordításai között jelenik meg továbbá a Katlanka B Kft.-ben lévő részesedés után 2014. év végén elszámolt 270 millió forint értékű értékvesztés.

2014. évben a cég rendkívüli eredményt nem realizált.

A Társaság adózás előtti eredménye 539.270 E Ft, melyet 26.522 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2014. évi adózott eredmény 512.748 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek. Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 512.748 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság 2014. évi bevételeinek és kiadásainak részletezését az alábbi táblázat mutatja:

<b>Megnevezés</b>	<b>2013. év (E Ft)</b>	<b>2014. év (E Ft)</b>	<b>Változás</b>
Összes bevétel	<b>2.059.301</b>	<b>4.876.262</b>	<b>2.816.961</b>
<u>Ebből:</u>			
- Üzemi tev. bevétele	1.971.451	4.791.905	2.820.454
- Pénzügyi műveletek bevétele	87.850	84.357	-3.493
- Rendkívüli bevétel			

<b>Megnevezés</b>	<b>2013. év (E Ft)</b>	<b>2014. év (E Ft)</b>	<b>Változás</b>
Összes kiadás	<b>1.667.334</b>	<b>4.336.992</b>	<b>2.669.658</b>
<u>Ebből:</u>			
- Anyagjellegű ráfordítás	653.977	604.368	-49.609
- Személyi jellegű ráfordítás	243.180	283.511	40.331
- Értékcsökkenési leírás	307.000	302.989	-4.011
- Egyéb ráfordítások	121.252	2.307.307	2.186.055
- Pénzügyi műveletek ráfordítása	341.925	838.817	496.892
- Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
Adózás előtti eredmény	<b>391.967</b>	<b>539.270</b>	<b>147.303</b>

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 6.317.907 E Ft. A 2014. december 31-ei mérlegfőösszege 13.117.590 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (3.518.589 E Ft), a beruházási állomány (276.565 E Ft), a leányvállalati befektetés állomány (3.565.932 E Ft), a vevőkövetelések állománya (77.477 E Ft), a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés állomány (1.895.997 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (3.539.512 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a saját tőke képviseli a legnagyobb részarányt (48,17%), valamint a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) (34,36%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a hosszú lejáratú bankhitelek következő évi törlesztő részlete (1.648.750 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (307.388 E Ft), ami a bérlők által befizetett bérleti díj előlegeket, közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket, valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket tartalmazza.

Fentiek alapján az Igazgatótanács az Audit bizottság elé terjeszti és közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság 2014. évi éves beszámolóját az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg:	13.117.590 E Ft
Saját tőke:	6.317.907 E Ft
Árbevétel:	1.825.818 E Ft
Adózás előtti eredmény:	539.270 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	512.748 E Ft

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy éves beszámolója és üzleti jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

Budapest, 2015. március 20.



---

Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

a vállalkozás megnevezése	BUDAPESTI INGATLAN NYRT.	
a vállalkozás címe, telefonszáma	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.	457-3860

## Éves beszámoló

2014.01.01 - 12.31  
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2015. március 4.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor  
vezérigazgató

**Budapesti Ingatlan**  
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
6.

P.H.

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

**Összköltség eljárással készített eredménykimutatás**  
**"A" változat**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 906 097	0	1 825 818
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>1 906 097</b>	<b>0</b>	<b>1 825 818</b>
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>65 354</b>	<b>0</b>	<b>2 966 087</b>
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	116 124	0	110 559
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	300 485	0	301 639
7	Egyéb szolgáltatások értéke	38 197	0	12 235
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	199 171	0	179 935
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>653 977</b>	<b>0</b>	<b>604 368</b>
10	Béreköltség	171 145	0	201 598
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	19 695		21 091
12	Bérráulékok	52 340	0	60 822
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>243 180</b>	<b>0</b>	<b>283 511</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>307 000</b>	<b>0</b>	<b>302 989</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>121 252</b>	<b>0</b>	<b>2 307 307</b>
	VII. sorból: értékvesztés	851	0	6 439
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>646 042</b>	<b>0</b>	<b>1 293 730</b>

Kelt: Budapest, 2015. március 4.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

Budapesti Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
6.

PH.



Angel Gábor  
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás  
"A" változat

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13	Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0	0
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	87 581	0	83 772
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	83 670	0	74 276
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	269	0	585
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>87 850</b>	<b>0</b>	<b>84 357</b>
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	218 065	0	245 641
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	6 367	0	4 915
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	123 860	0	593 176
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)</b>	<b>341 925</b>	<b>0</b>	<b>838 817</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>-254 075</b>	<b>0</b>	<b>-754 460</b>
<b>C.</b>	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>391 967</b>	<b>0</b>	<b>539 270</b>
<b>X.</b>	<b>Rendkívüli bevételek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>XI.</b>	<b>Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D.</b>	<b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)</b>	<b>391 967</b>	<b>0</b>	<b>539 270</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>22 569</b>	<b>0</b>	<b>26 522</b>
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)</b>	<b>369 398</b>	<b>0</b>	<b>512 748</b>
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
<b>G.</b>	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)</b>	<b>369 398</b>	<b>0</b>	<b>512 748</b>

Kelt: Budapest, 2015. március 4.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor  
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813


BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.


MÉRLEG "A" változat  
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	<b>10 062 434</b>	<b>0</b>	<b>7 361 086</b>
<b>2</b>	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
<b>10</b>	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>	<b>6 228 491</b>	<b>0</b>	<b>3 795 154</b>
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 906 997	0	3 473 246
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	9 463	0	6 498
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	46 280	0	38 845
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	264 242	0	276 565
16	Beruházásokra adott előlegek	1 509	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
<b>18</b>	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)</b>	<b>3 833 943</b>	<b>0</b>	<b>3 565 932</b>
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 833 943	0	3 565 932
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.ban	0	0	0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0

Kelt: Budapest, 2015. március 4.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
6.

PH.



Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01


Cégjegyzék száma: 01-10-042813


BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

MÉRLEG "A" változat  
Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
<b>26</b>	<b>B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)</b>	<b>2 792 631</b>	<b>0</b>	<b>5 586 537</b>
<b>27</b>	<b>I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
28	Anyagok	0	0	0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
31	Késztermékek	0	0	0
32	Áruk	0	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
<b>34</b>	<b>II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)</b>	<b>2 595 490</b>	<b>0</b>	<b>2 047 025</b>
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	249 930	0	77 474
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 275 961	0	1 895 997
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	69 599	0	73 554
<b>40</b>	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK (42.-45. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
42	Egyéb részesedés	0	0	0
43	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
<b>45</b>	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (467-48. sorok)</b>	<b>197 141</b>	<b>0</b>	<b>3 539 512</b>
46	Pénztár, csekkek	1 083	0	1 418
47	Bankbetétek	196 058	0	3 538 094
<b>48</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)</b>	<b>223 074</b>	<b>0</b>	<b>169 967</b>
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	222 067	0	167 878
50	Költségek, ráfordítások aktív iköbeli elhatárolása	1 007	0	2 089
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
<b>52</b>	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)</b>	<b>13 078 139</b>	<b>0</b>	<b>13 117 590</b>

Kelt: Budapest, 2015. március 4.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
6.

PH.

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

**MÉRLEG "A" változat**  
**Források (passzívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
<b>53</b>	<b>D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)</b>	<b>5 995 158</b>	<b>0</b>	<b>6 317 907</b>
54	I. JEGYZETT TŐKE	2 583 220	0	2 583 220
55	54.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
57	III. TŐKETARTALÉK	594 752	0	594 752
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	2 447 788	0	2 627 187
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	369 398	0	512 748
<b>62</b>	<b>E. Céltartalékok (64.-66.sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0	0
<b>66</b>	<b>F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)</b>	<b>7 029 832</b>	<b>0</b>	<b>6 756 662</b>
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)	0	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részes. visz.-ban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Kelt: Budapest, 2015. március 4.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke




Angel Gábor  
vezérigazgató


BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

**MÉRLEG "A" változat  
Források (passzívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
<b>71</b>	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (73.-80. sorok)</b>	<b>6 024 983</b>	<b>0</b>	<b>4 506 902</b>
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
73	Átváltoztatható kötvények	0	0	0
74	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	6 024 983	0	4 506 902
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
78	Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz.-ban lévő vállalk. szemben	0	0	0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
<b>80</b>	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (82. és 84.-90. sorok)</b>	<b>1 004 849</b>	<b>0</b>	<b>2 249 760</b>
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	333 833	0	1 648 750
84	Vevőktől kapott előlegek	354 183	0	307 388
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	21 530	0	16 545
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	106 811	0	110 231
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	188 492	0	166 846
<b>90</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)</b>	<b>53 149</b>	<b>0</b>	<b>43 021</b>
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	3 975	0	2 222
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	49 174	0	40 799
93	Halasztott bevételek	0	0	0
<b>94</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+80.+90. sor)</b>	<b>13 078 139</b>	<b>0</b>	<b>13 117 590</b>

Kelt: Budapest, 2015. március 4.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

BudaPesti Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
6

PH.



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és  
Fejlesztési Nyrt.**

-----  
Székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
Internetes honlap: [www.bif.hu](http://www.bif.hu)

**Kiegészítő melléklet  
a 2014. évi éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2015.**

## I. Általános rész

### 1. A Társaság bemutatása

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 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 Vagyonügynökség.

Az 1995. január 31-én létrejött Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Részvénytársaság 2.363.220 E Ft jegyzett tőkével alakult. 1997-ben a jegyzett tőke 2.583.220 E Ft-ra felemelésre került.

1997. novemberében sor került a Társaság részvényeinek nyilvános forgalomba hozatalára, majd 1998. február 16-án a Budapesti Értéktőzsde "B" kategóriájába történő bevezetésére. A részvények dematerializált formába történő átalakítása 2004. évben zajlott.

2007. szeptember 20-án a Társaság részvényeinek névértéke 1000 Ft-ról 100 Ft-ra változott.

A jelenlegi alaptőke 25.832.200 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészvényből áll. (2013. évben a jegyzett tőke értéke nem változott.)

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak hasznosításával foglalkozik. 2014. december 31-én az alábbi ingatlanokat, ingatlan részeket birtokolta:

<b>Ingatlan megnevezése</b>	<b>Ingatlan jellege</b>
Madách tér 3-4.	Irodaház
Bajcsy u. 57.	Irodaház
Városmajor u. 12.	Irodaház
Victor H. u. 18-22. (45% tulajdonrész)	Irodaház
Polgár u. 8-10. (84% tulajdonrész)	Vegyes rendeltetésű
Király u. 46.	Vegyes rendeltetésű
Aranykéz u. 4-6.	Parkolóház
Verseg-Fenyőharaszt	Kastélyszálló
Anrdrassy út 82.	Irodaház

A számviteli törvény 155.§ (2) és (5) bekezdése alapján a Társaságot könyvvizsgálati kötelezettség terheli.

### 2. A Társaság számviteli politikájának meghatározó elemei, illetve azok változása

#### 2.1. A beszámolóra, a beszámoló elkészítésére vonatkozó általános információk

A Társaság a Számviteli Törvényben foglaltakat figyelembe véve éves beszámolót és a nemzetközi számviteli standardoknak megfelelő összevont (konszolidált) éves beszámolót készít. Könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. Jelen beszámoló a 2014. január 1. és 2014. december 31. közötti időszak

gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2014. december 31-e, a mérlegkészítés időpontja 2015. február 28. Az eredménykimutatás összköltség eljárással ("A" típusú) készült.

A gazdasági események a beszámolás időszakára vonatkozóan tisztázottak, pontosítottak, a bizonylatok hiánytalanok és hízagmentesen feldolgozottak. A gazdasági események elszámolása és rögzítése a kettős könyvvitel és a hozzá kapcsolódó analitikus nyilvántartások keretében történik. Az éves beszámolóban foglalt tételek a főkönyvi könyvelés adataival és az analitikákkal egyezők. A mérlegben található értékek megfelelő sorai leltárral alátámasztottak.

A Társaság számítógépes könyvelési rendszert alkalmaz, amely biztosítja a tárgyi eszközök, a szállítók és vevők, valamint a bank- és pénztári forgalom analitikus nyilvántartását, feldolgozását, továbbá a főkönyvi kivonat, illetve a mérleg és az eredménykimutatás előállítását.

A könyvelés belső szabályait a számviteli politika és az ahhoz szervesen kapcsolódó számlarend tartalmazza.

A számviteli törvény 155.§ (2) és (5) bekezdése alapján a Társaságot könyvvizsgálati kötelezettség terheli, ebből következően a tárgy évi beszámoló adatai könyvvizsgáló által auditáltak.

A Társaság könyvvizsgálója a INTERAUDITOR Neuner + Henzl Tanácsadó Kft., a könyvvizsgálatért személyében felelős személy Tóth Julianna.

## **2.2. Az alkalmazott értékelési eljárások**

A mérleg, illetve eredménykimutatás összeállításánál alkalmazott értékelési eljárások a Számviteli Törvény előírásaival egyezők.

Az immateriális javak között csak vagyoni értékű jogokkal rendelkezik a Társaság. A vagyoni értékű jogokra alkalmazott leírási kulcs 33%.

A tárgyi eszközök a mérlegben nettó értékben kerültek kimutatásra. A tárgyi eszközök használatbavételi bizonylat (üzembe helyezési jegyzőkönyv) alapján, a bizonylaton szereplő napon kerültek aktiválásra. Az értékcsökkenés a bruttó érték alapján, lineáris elszámolás módszerével, egyedi értékelés útján került meghatározásra. A Társaság tevékenységi körének megfelelően kiemelt szerepet kapnak a bérbe adott ingatlanok, melyekre az alkalmazott értékcsökkenési leírási kulcs 6%.

Az ingatlanpiaci válságra való tekintettel a számviteli politikában 2009. január 1-től az alábbiak szerint került meghatározásra az ingatlanok esetében elszámolt terven felüli értékcsökkenés esetén alkalmazott „tartós és jelentős” kategória:

Amennyiben az ingatlanok könyv szerinti értéke tartósan, vagyis legalább két egymást követő évben és jelentősen, vagyis 10 %-kal vagy 100 millió forinttal meghaladja a piaci értéket, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni. Amennyiben az ingatlan könyv szerinti értéke

legalább 20%-kal meghaladja a piaci értéket egyik évről a másikra, úgy a terven felüli értékcsökkenést haladéktalanul el kell számolni. A terven felüli értékcsökkenés visszaírása az általános szabályok szerint történik.

A tárgyi eszközök aktiválása az analitikába az aktiválást követő hónap végéig kerül feljegyzésre. Az értékcsökkenés elszámolására gyakoriságát tekintve negyedévente kerül sor.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásaként egy összegben elszámolja a Társaság.

A terv szerinti értékcsökkenés elszámolásánál a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékből kell kiindulni.

Az eszköz maradványértékét – az egyedi értékelés elve alapján – a hasznos élettartam végére számított eszköz, üzembe-helyezésének időpontjában fellelhető hasonló korú eszköz piaci értéke alapján határozzuk meg. Ha az eszköznek a hasznos élettartam végén várhatóan realizált értéke nem jelentős, akkor a maradványértéket nullának tekintjük.

Nem jelentős a maradványérték ha annak összege nem éri el az adótörvény által elszámolható egy évre jutó értékcsökkenés összegét. Nem jelentős akkor sem, ha az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető. Szoftverek és számítástechnikai eszközök esetében a maradványérték minden esetben nulla forint.

Az ingatlanpiaci válságra való tekintettel a számviteli politikában 2009. január 1-től az alábbiak szerint került meghatározásra a gazdasági társaságokban lévő részesedések esetében elszámolt értékvesztés esetén alkalmazott „tartós és jelentős” kategória:

Amennyiben a gazdasági társaságokban lévő részesedések könyv szerinti értéke tartósan, vagyis 1 éven túl és jelentősen, vagyis 10 %-kal, de legalább 100 millió forinttal meghaladja a piaci értéket, értékvesztést kell elszámolni.

Az értékvesztés visszaírása az általános szabályok szerint történik.

A Társaság készletekkel nem rendelkezik.

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik, a vevő állomány leltározása – a 2014. december 31-ei állapotnak megfelelően - egyenlegközléssel megtörtént.

A vevő, az adós egyedi minősítése alapján a Társaság az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztést számol el- a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti - veszteségjellegű - különbözet összegében értékhatártól függetlenül.

A mérlegben a valutapénztárban lévő valutakészletet, a devizaszámlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzürtékre szóló követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó MNB hivatalos devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni. A mérleg fordulónapi értékelésből adódó árfolyam különbözeteket minden esetben el kell számolni és könyvelni kell.

A céltartalékok képzése az általános szabályok szerint történik, mely az előző üzleti évhez képest nem változott.

Az eszközök és források leltározása az általános szabályok szerint történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

A pénzkezelés a számviteli politikában előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

Az értékpapírok nyilvántartása FIFO módszerrel történik.

A megfelelő időszakokban lezárt adatok az analitikus nyilvántartásokban, a főkönyvi könyvelésben és az adóbevallásban egyezők.

A Társaság a pénzügyi instrumentumok vonatkozásában nem alkalmazza a Számviteli Törvény 59/A-59/F §-aiban – lehetőségként – előírt valós értéken történő értékelés szabályait.

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka meghaladja az 500 millió forintot, akkor az 500 millió forint.

A Társaság tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzlésére nem kötelezett.

### **3. A 2014. év összefoglaló értékelése**

A Társaság 2014. évi üzemi eredménye 1.293.730 E Ft, amely duplája az előző évi üzemi eredménynek.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 4 %-kal, 80 mFt-tal csökkentek, melynek oka az egyéb árbevételben való csökkenésből ered, amit 2013-ban egy egyedi nagy összegű jutalék bevétel okozott. A bérleti, parkolási és üzemeltetési bevételek összességében a tavalyi szinten alakultak, annak ellenére, hogy az utolsó két hónapban az értékesítés miatt már nem jelentkezett a Teréz krt-i ingatlanhoz kapcsolódó bevétel.
- az egyéb bevételek összege 2014. évben kiemelkedő, hiszen ezen a soron jelentkezik a Teréz krt.-i ingatlan értékesítésének bevétele, csaknem 3 mrd forint összegben.
- az anyagjellegű ráfordítások 7,59%-kal, csaknem 50 millió Ft-tal alacsonyabban alakultak az előző évihez képest, nőttek. Az anyagjellegű ráfordítások tekintetében az



eredménykimutatás minden sorában kisebb mértékű csökkenés történt, melyek közül kiemelendő az egyéb szolgáltatások értékének csökkenése, ami abból adódik, hogy a tavalyi évi adat tartalmazza a CIB hitel szerződés módosítás egyszeri díját.

- a személyi jellegű ráfordítások 16,5%-kal emelkedtek, amit egyrészt a tárgyévi béremelés, másik az egyszeri jutalmak okoznak.
- az értéksökkenési leírás összege 1,3 %-kal, csökkent, melyet elsősorban az okoz, hogy több eszköz értéke is leíródott nullára.
- az egyéb ráfordítások kiemelkedő összegének magyarázata a a Teréz körúti ingatlan értékesítésével kapcsolatban az ingatlan könyvszerinti értékének kivezetése (2.173.928 E Ft).

A Társaság 2014. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -754.460 E Ft (2013. évi pénzügyi eredmény -254.075 E Ft). A csökkenés oka elsősorban az év végén fennálló euró alapú bankhitel év végi átértékelésének nem realizált árfolyamvesztesége, mely 2014. évben 230 millió forinttal magasabb, mint az előző évben. Kismértékű emelkedés figyelhető meg a szintén e hitel kapcsán fizetett hitelkamatok összegében is a 2013. június havi kamatemelés következtében (+30 millió Ft). A pénzügyi műveletek ráfordításai között jelenik meg továbbá a Katlanka B Kft.-ben lévő részesedés után 2014. év végén elszámolt 270 millió forint értékű értékvesztés.

2014. évben a cég rendkívüli eredményt nem realizált.

A Társaság adózás előtti eredménye 539.270 E Ft, melyet 26.522 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2014. évi adózott eredmény 512.748 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolta a közgyűlésnek. A közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyta, így a Társaság az évet 512.748 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárta.

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 6.317.907 E Ft. A 2014. december 31-ei mérlegfőösszege 13.117.590 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (3.518.589 E Ft), a leányvállalati befektetés állomány (3.565.932 E Ft), a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés állomány (1.895.997 E Ft), valamint a pénzeszközök állománya (3.539.512 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a saját tőke képviseli a legnagyobb részarányt (48,17%), valamint a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) (34,36%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a hosszú lejáratú bankhitelek következő évi törlesztő részlete (1.648.750 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (307.388 E Ft), ami a bérlők által befizetett bérleti díj előlegeket, közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket, valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket tartalmazza.

#### **Az év legkiemelkedőbb eseményei időrendi sorrendben az alábbiak voltak:**

- 2014. január 24-én aláírásra és közokiratba foglalásra került a CIB Bank Zrt. és a Katlanka B Kft. között kötött Ingatlan Keretbiztosítéki Jelzálogszerződés, valamint a Budapesti Ingatlan Nyrt. és a CIB Bank Zrt. között fennálló GA6-030959 sorszámú hitelszerződés 6. számú módosítása, melyben pontosításra kerültek a Castrum Ház, mint a

Katlanka B Kft. tulajdonában álló, fedezetbe vont ingatlan értékesítésére vonatkozó előtörlesztési szabályok.

- A Társaság – 2014. április 22-én megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:  
A közgyűlés a Társaság 2013. évi éves beszámolóját, konszolidált beszámolóját és az adózott eredmény felosztására vonatkozó javaslatot elfogadta. (A Társaság 2013. évre vonatkozóan osztalékot nem fizetett.)

A közgyűlés 2014. május 1. és 2015. május 15. közötti időszakra megválasztotta könyvvizsgálóját és a könyvvizsgálatért személyében felelős személyt. A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanácsi tagok, az Audit bizottság tagjai, illetve a könyvvizsgáló megválasztásáról és díjazásáról szóló javaslatot és a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentését.

- A 2014-es év eredményét jelentősen meghatározó esemény volt a portfólió egyik legnagyobb, a Teréz Krt 62. szám alatt található épületének értékesítése a Diófa Ingatlan Alap számára. Az épület 100%-ban bérbeadott állapotban került értékesítésre, nettó 2,96 mrd forint vételár ellenében.

### **A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között bekövetkezett lényeges események:**

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között az alábbi lényeges esemény történt:

- A Társaság a közte, mint Eladó és a Diófa Ingatlan Befektetési Alap, mint Vevő között 2014. október 14-én a Budapest, VI. ker. Teréz krt. 62. sz. alatti irodaház ingatlan és a természetben vele egy egységet alkotó, a Budapest, VI. ker. Teréz krt. 56-60. sz. alatti ingatlanban található egyes albetétek tárgyában létrejött adás-vételi szerződésből befolyt vételárból 1,35 mrd forint összeget a CIB Bank Zrt-vel fennálló hitelszerződés rendelkezései szerint a banknak előtörlesztett. Az előtörlesztés alapján a hitel futamidejének hátralevő időszakában a Társaság adósságszolgálati kötelezettsége 2015. februártól 25%-kal mérséklődik.
- A Társaság Igazgatótanácsa 2015. február 20-án a cégstruktúra átalakításáról, összevonásáról döntött adóoptimalizálás, továbbá az adminisztrációs terhek csökkenése, ezáltal működési költség-megtakarítás elérése érdekében. A cégstruktúra átalakítás során első lépéseként az Igazgatótanács döntött az egyes közvetlen 100%-os tulajdonában álló, konszolidációs körbe vont leányvállalatai közvetlen tulajdonba vételéről.

Ennek során a 2015. február 23-26. közti időszakban a Társaság 2015.12.31-i fizetési határidővel megvásárolta a

- a Katlanka B Kft.-től a Katlan Zrt.-ben lévő részesedését (részvényeket),
- a Katlanka B Kft.-től a BPR Rákóczi 57. Kft.-ben meglévő üzletrészt,
- a BUMA Ingatlan Kft.-től a Katlanka B Kft.-ben meglévő üzletrészt,
- a Kastélyszálló Kft.-től a Katlanka B Kft.-ben meglévő üzletrészt,
- a Katlan Zrt.-től a BPR Gamma Zrt.-ben lévő részesedését (részvényeket).
- a Katlan Zrt.-től a BPR Delta Kft.-ben meglévő üzletrészt.

- Az Igazgatótanács ezen jogügyletek cégbírósaági bejegyzését követően, a cégstruktúra átalakítás második lépéseként a közvetlen és egyszemélyes tulajdonát képező leányvállalatai közül a Katlanka B Kft., a Katlan Zrt, a BPR Gamma Zrt., a BPR Delta Kft., a BIF Jókai 34 Kft. és a BPR Rákóczi 57. Kft. anyacégbe való beolvadására tett javaslatot.

## II. Specifikus rész

### 1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### A. Befektetett eszközök

##### A.I. Immateriális javak

Az immateriális javak között a tárgyévben vagyoni értékű jogokkal (szoftver licenc díj) rendelkezett a Társaság. A vagyoni értékű jogokra alkalmazott leírási kulcs 33%.

Az immateriális javak állomány mozgásait (E Ft-ban) az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Vagyoni értékű jogok	27.501	0	430	27.071	27.501	0	430	27.071	0

A vagyoni értékű jogok bruttó értékének és értékcsökkenésének csökkenése selejtezéshez kapcsolódik.

Az immateriális javak mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Bruttó érték	27.501	27.071
Értékcsökkenés	27.501	27.071
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

##### A.II. Tárgyi eszközök

##### A.II/11. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

Ez a sor a Társaság tulajdonát képező ingatlanok, illetve ingatlan tulajdoni hányadok értékét mutatja. Az ingatlanok összegét a telkek, épületek, és építmények együttes összege adja.

A telkek esetében értékcsökkenés nem kerül elszámolásra. Az épületek és építmények vonatkozásában a bérbe adott épületekre, építményekre 6% értékcsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság. Ez alól a Teréz krt-i ingatlan jelentett kivétel, mivel az ingatlan maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így a Társaság nem számolt el

értécsökkenést ezen ingatlan kapcsán. Az adótörvény által érvényesíthető leírási kulcs minden bérbe adott ingatlanra 5%.

Az ingatlanok állomány mozgását (E Ft-ban) az alábbi táblázat ismerteti:

Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Záró
9.116.912	12.748	2.163.718	6.965.942	3.209.915	284.427	1.646	3.492.696	3.473.246

Az ingatlanok bruttó értékének növekedése a Szikra Mozi területének korszerűsítéséhez kapcsolódik, míg a bruttó érték csökkenése a tárgy évben értékesített Teréz körüti ingatlan (2.157.465 E Ft), valamint a selejtezett (6.253 E Ft) egyéb építmény könyvszerinti értékének kivezetéséből adódik. Az értécsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához, míg csökkenése az értékesített Teréz körüti ingatlan ( 135 E Ft), valamint a selejtezett építmény ( 1.511 E Ft) értécsökkenésének kivezetéséhez kapcsolódik.

Az ingatlanok mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Bruttó érték	9.116.912	6.965.942
Értécsökkenés	3.209.915	3.492.696
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>5.906.997</b>	<b>3.473.246</b>

#### A.II/12. Műszaki berendezések, gépek, járművek

A műszaki berendezések, gépek, járművek között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett, a vállalkozó tevékenységét közvetlenül szolgáló berendezéseket, gépeket. Ez a mérleg sor az ingatlanok működtetéséhez, üzemeltetéséhez szükséges tárgyi eszközöket foglalja magába, de ezek műszakilag nem szerves részei az ingatlanoknak.

A műszaki berendezések, gépek, járművek értékelési módjában, a besorolás elveiben az előző évhez viszonyítva nem történt változás. Az értécsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása került figyelembe vételre, így ezen eszközöknél 14,5% az alkalmazott leírási kulcs.

A műszaki berendezések, gépek, járművek állomány mozgásait az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	20.445	0	0	20.445	10.982	2.965	0	13.947	6.498

A bruttó értékben változás nem történt. Az értékcsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés elszámolásához kapcsolódik. Az értékcsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

A műszaki berendezések, gépek, járművek mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Bruttó érték	20.445	20.445
Értékcsökkenés	10.982	13.947
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>9.463</b>	<b>6.498</b>

#### A.II/13. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek közé tartoznak azok a rendeltetészerűen használatba vett, üzembe helyezett berendezések, felszerelések, járművek, melyek a vállalkozó tevékenységét közvetetten szolgálják. Ez a mérleg sor az ingatlanok működtetéséhez, üzemeltetéséhez szükséges tárgyi eszközöket foglalja magába, de ezek műszakilag nem szerves részei az ingatlanoknak.

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek értékelési módjában, a besorolás elveiben az előző évhez viszonyítva nem történt változás. Az értékcsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása került figyelembe vételre. A 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 egyéb berendezések, felszerelések, járművek állomány mozgásait az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	138.679	25.320	54.125	109.874	92.399	14.557	35.927	71.029	38.845

A bruttó érték növekedésének jelentős része az Aranykéz utcai parkoló rendszer korszerűsítéséből adódó cseréje (12.577 E Ft), a Teréz körüti ingatlanon (3.735 E Ft), és a Városmajor utcai ingatlanon (1.214 E Ft) beléptető rendszer kiépítéséből, valamint egyéb ingatlanokon végzett beruházásból (6.259 E Ft) és számítástechnikai eszközök beszerzéséből (1.535 E Ft) adódott. A bruttó érték csökkenése értékesítésből (23.369 E Ft) és selejtezésből (30.755 E Ft) adódott. Az értékcsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés elszámolásához kapcsolódik. Az értékcsökkenés csökkenése értékesítés (6.772 E Ft) valamint selejtezés (29.155 E Ft) miatti kivezetéséből adódott. Az értékcsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Bruttó érték	138.679	109.874
Értékcsökkenés	92.399	71.029
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>46.280</b>	<b>38.845</b>

Beszerezéskor azonnal leírt (kis értékű) tárgyi eszközök

A Társaság számviteli politikájával összhangban az 100 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor, egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerültek, mely eszközök értékének alakulását, az alábbi táblázat mutatja:

Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
37.033	1.040	8.804	29.269	37.033	1.040	8.804	29.269	0

A bruttó érték és az értékcsökkenés növekedését a tárgyévben számítástechnika eszközök, telefonok, és egyéb eszközök beszerzése jelentik.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök esetében terven felüli értékcsökkenés elszámolására 2014. évben sem került sor.

#### **Az adótörvény, illetve a számviteli törvény szerinti értékcsökkenés összehasonlítása**

A bérbbe adott ingatlanok vonatkozásában 6% értékcsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság (kivételt képezett ezalól a Teréz krt-i ingatlan, melynek maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így számviteli értékcsökkenés nem került elszámolásra), míg az adótörvény által megengedett leírási kulcs bérbbe adott ingatlanok vonatkozásában 5% (mely a Teréz körüti ingatlanra vonatkozóan is elszámolásra került). Így az ingatlanokra számvitelileg elszámolt 284.427 E Ft értékcsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 366.612 E Ft értékcsökkenés számolható el.

A Társaság többi eszközének vonatkozásában a számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés megegyezik a társasági adó törvény szerint érvényesíthető értékcsökkenéssel.

A számvitelileg elszámolt értékcsökkenés mindösszesen 302.989 E Ft, az adótörvény szerint elszámolható értékcsökkenés mindösszesen 385.174 E Ft.

#### **A.II/15. Beruházások, felújítások**

A beruházások állománymozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházás	264.242	51.431	39.108	276.565

A beruházások állománynövekedésének jelentősebb tételei a következők: parkoló rendszer cseréje az Aranykéz utcai ingatlanon (12.577 E Ft), a Szikra Mozi területének korszerűsítése (12.749 E Ft), Versegen kazán felújítás összege (10.644 E Ft). Továbbá 12.886 E Ft értékben a következő beruházások történetek: klímaberendezések szerelése az Aranykéz utcai ingatlanban, a Flórián Udvaron, és a Victor Hugo utcai irodaházban, beléptető rendszer kiépítése a Teréz körüti ingatlanon, online pénztárgépek beszerzése, ezen kívül egyéb számítástechnikai eszközök beszerzésére 1.535 E Ft összegben került sor. A tárgy évi kis értékű tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzésének értéke 1.040 E Ft volt.

A beruházások csökkenését az ingatlanokon a tárgy évben aktiválásra került beruházások értéke jelenti (36.533 E Ft), továbbá a számítástechnikai eszközök üzembe helyezése (1.535 E Ft), és a kis értékű tárgyi eszközök elszámolása (1.040 E Ft).

A 2014. december 31-ei 276.565 E Ft beruházás állomány az alábbi ingatlanokhoz kapcsolódik:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Bajcsy-Zs. út.	233.914
Andrássy út	30.058
Király u.	3.215
Városmajor u.	550
Verseg	8.828
<b>Összesen:</b>	<b>276.565</b>

#### A.II./16. Beruházásokra adott előlegek

A beruházásokra adott előlegeken a társaság 2014. december 31-én összeget nem mutat ki.

#### A.III. Befektetett pénzügyi eszközök

##### A.III/19. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban

A 2013. december 31. és 2014. december 31-ei kapcsoló vállalkozásban lévő tartós részesedések állományát az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban) 2013.12.31.	Összeg (E Ft-ban) 2014.12.31.
BU-MA Ingatlan Kft.	303.000	303.000
Kastélyszálló Kft.	18.091	18.091
Katlan Zrt.	1.153.920	1.153.920
Katlanka B Kft.	1.118.962	848.962
BPR Rákóczi 57 Kft.	62.809	62.809
BIF Jókai 34. Kft.	1.176.161	1.178.150
Harsánylejtő Kft. (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	500	500
BPR Béta Kft.	500	500
<b>Összesen:</b>	<b>3.833.943</b>	<b>3.565.932</b>

A mérleg sor 2014. évi állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3.833.943	1.989	270.000	3.565.932

A részesedések értékének növekedése a BIF Jókai 34 Kft. esetében figyelhető meg: a BIF Jókai 34 Kft.-ben lévő részesedés után a korábbi években elszámolt értékvesztésből 1.989 E Ft visszairásra került, mely abból adódott, hogy a részesedés piaci értéke 2014. év végén a könyv szerinti érték felett volt, köszönhetően a BIF Jókai 34 Kft. saját tőkéje emelkedésének, melyet az idei év pozitív mérleg szerinti eredménye okozott.

A részesedések értékének csökkenése a Katlanka B Kft. esetében figyelhető meg: a Katlanka B Kft.-ben lévő részesedés után 2014. év végén értékvesztést kellett elszámolni 270.000 E Ft értékben, melynek oka, hogy a részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt van, köszönhetően a Katlanka B Kft. által tulajdonolt Katlan Zrt. részesedés értékének 2013. évi jelentős csökkenésének, mely a Katlanka B Kft. eredményét jelentős mértékben negatívan befolyásolta az ott elszámolt részesedés értékvesztés miatt.

A részesedések értékvesztésének állományváltozását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
BIF Jókai 34 Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2010	603.000	0	0	603.000
BIF Jókai 34 Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2012	185.000	0	0	185.000
BIF Jókai 34 Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztésének visszírása 2013	-1.161	0	0	-1.161
BIF Jókai 34 Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztésének visszírása 2014	0	0	-1.989	-1.989
Katlanka B Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2014	0	270.000	0	270.000
<b>Összesen:</b>	<b>786.839</b>	<b>270.000</b>	<b>-1.989</b>	<b>1.054.850</b>

A Budapesti Ingatlan Nyrt. a BU-MA Ingatlan Kft.-nek, a Kastélyszálló Kft.-nek és a BIF Jókai 34 Kft.-nek, valamint a Harsánylejtő Kft.-nek (korábbi nevén BPR Alfa Kft.) és a BPR Béta Kft.-nek, a 100%-ban a tulajdonosa.

A vállalatcsoportba tartozik még a Katlanka B Kft., melynek a Budapesti Ingatlan Nyrt. (57,29%), valamint továbbra is a BU-MA Ingatlan Kft. (42,70%) és a Kastélyszálló Kft. (0,01%) a tulajdonosa, továbbá a Katlan Zrt., melynek 83,47%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,53%-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa, valamint a BPR Rákóczi 57 Kft., melynek 83,5%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5%-ban a Katlanka B Kft. a



tulajdonosa Valamennyi leányvállalat 100%-os leányvállalatként, teljes körűen bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába.

A leányvállalatok 2014. december 31-ei saját tőke állományát és összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Katlan Zrt.	BU-MA Ingatlan Kft.	BIF Jókai 34. Kft.	Kastélyszálló Kft.	Katlanka B Kft.
Jegyzett tőke	1.350.660	303.000	1.963.000	16.000	1.953.000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0
Tőketartalék	2.886.690	0	0	2.091	73
Eredménytartalék	-3.480.972	25.318	-787.303	-47.518	-881.453
Lekötött tartalék	150.000	0	0	42.217	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	-237.792	3.950	2.454	-1.371	34.206
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>668.586</b>	<b>332.268</b>	<b>1.178.151</b>	<b>11.419</b>	<b>1.105.826</b>
Megnevezés	BPR Rákóczi 57 Kft.	BPR Delta Kft.	BPR Gamma Kft.	Harsánylejtő Kft.	BPR Béta Kft.
Jegyzett tőke	75.000	653.000	909.714	500	500
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0
Tőketartalék	214	0	0	0	0
Eredménytartalék	-75.251	-406.160	-203.744	-1.682	-1.678
Lekötött tartalék	70.000	88.490	0	1.500	1.500
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	-18.006	2.973	-71.544	-419	-419
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>51.957</b>	<b>338.303</b>	<b>634.426</b>	<b>-101</b>	<b>-97</b>

## B. Forgóeszközök

### B.I. Készletek

A Társaságnak a tárgyévben készlete nem volt.

## B.II. Követelések

### B.II/35. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból

Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból				Értékvesztés				Záró
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	érték
249.930	5.377.802	5.512.538	115.194	36.684	6.439	5.403	37.720	77.474

A vevő követelések záró értéke mindkét évben döntően a december havi bérleti díjak és továbbszámlázott közvetített szolgáltatások (telefon-, és közüzemi díjak) kifizetetlen összegeit tartalmazzák. A két év közötti jelentős eltérés nagy részét egy 2013 év végén még le nem járt kiszámlázott szolgáltatási díj teszi ki (107 millió forint), továbbá a 2013 évi záró vevőkövetelések összege tartalmazta az értékesítésre került Teréz körüti ingatlan kiszámlázott de még meg nem fizetett bérleti díjait, ami 2014 év végén már nem jelentkezik.

A vevő követelések mérlegértéke:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	249.930	77.474

2014. évben a vevőkkel kapcsolatosan 6.439 E Ft értékvesztés került elszámolásra.

### B.II/36. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Ezen a soron jelennek meg a vállalatcsoportba tartozó cégekkel szembeni (ld. tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban sorhoz fűzött információk) követelések. Ezen követelések részletezését az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Katlanka B Kft-vel szembeni követelés	922.410	381.327
Katlan Zrt-vel szembeni követelés	1.259.897	1.447.653
Harsánylejtő Kft-vel szembeni követelés (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	1.483	305
BPR Béta Kft-vel szembeni követelés	1.483	305
Kastélyszálló Kft-vel szembeni követelés	0	41
BPR Gamma Zrt.-vel szembeni követelés	55.469	63.805
BPR Rákóczi 57 Kft.-vel szembeni követelés	35.219	2.561
<b>Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen</b>	<b>2.275.961</b>	<b>1.895.997</b>

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés mérlegsor az alábbi típusú követeléseket tartalmazza 2014. december 31-én:

- vevő jellegű követelés (291.282 E Ft),
- kölcsön és azok kamatai jellegű követelés ( 1.223.388 E Ft),
- osztalékkövetelés: a Katlankba B Kft.-be beolvadó BPR Pasa Park Kft.-vel szemben fennálló osztalékkövetelésből fennmaradt összeg (381.327 E Ft).

#### B.II/39. Egyéb követelések

Az egyéb követelések állománya, az előző évvel összehasonlítva az alábbi tételekből áll.

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Vevői előlegek áfa-ja	56.921	46.486
Egyebek (szállítói előrefizetések stb.)	12.214	21.478
Iparűzési adó	0	1.110
Építmény adó	0	300
Különféle egyéb követelés	464	4.180
<b>Összesen</b>	<b>69.599</b>	<b>73.554</b>

2014 évben az egyéb követelések növekedésének jelentős része a szállítói előrefizetésekből, a Victor Hugo Irodaház üzemeltetésére és áramdíjára adott előlegéből, valamint a Teréz körúti Irodaház értékesítésével kapcsolatos ügyvédi letét összegéből adódik.

#### B.III. Értékpapírok

Értékpapírokkal sem a bázis évben, sem a tárgyévben nem rendelkezik a Társaság.

#### B.IV. Pénzeszközök

A pénzeszköz állomány 1.418 E Ft készpénzből és 3.538.094 E Ft bankszámla pénzből állt. (A bázis évet 1.083 E Ft készpénzzel és 196.058 E Ft bankszámla pénzzel zárta a Társaság.)

### C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek	19.653	29.501
Bérleti, üzemeltetési, parkolási és közüzemi díj bevételek	151.381	110.664
Telefon díjakkal kapcsolatos bevételek	116	0
Kamatbevétel elhatárolása (kapcsolt)	50.917	27.713
Különféle költségek (előfiz. díjak, bizt. díjak, fizetett kártérítés)	1.007	2.089
<b>Összesen</b>	<b>223.074</b>	<b>169.967</b>

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni elhatárolás 29.501 E Ft a leányvállalatok felé kiszámlázott 2014. évre vonatkozó menedzsmentdíjak összege. A kamatbevétel elhatárolás soron 27.713 E Ft szerepel, mely kapcsolt vállalatokkal szembeni kölcsönök kamatbevétel elhatárolása.

#### **D. Saját tőke**

A saját tőke összetételét az alábbi táblázat mutatja:

	<b>Megnevezés</b>	<b>2013.12.31.</b>	<b>2014.12.31.</b>
1.	Jegyzett tőke	2.583.220	2.583.220
2.	Tőketartalék	594.752	594.752
3.	Eredménytartalék	2.447.788	2.627.187
4.	Értékelési tartalék	0	0
5.	Mérleg szerinti eredmény	369.398	512.748
<b>6.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>5.995.158</b>	<b>6.317.907</b>

Az eredménytartalék növekedését a 2013. évi mérleg szerinti eredmény átvezetése okozta. Ezt csökkentette a leányvállalatoknak nyújtott pótbefizetés összege az alábbiak szerint:

- Katlan Zrt.-nek nyújtott pótbefizetés összege: 150.000 E Ft.
- BPR Rákóczi 57 Kft.-nek nyújtott pótbefizetés összege: 40.000 E Ft.

A saját tőke bázis évről a tárgy évre való növekedése a 2014. évi pozitív mérleg szerinti eredménynek köszönhető

#### **E. Céltartalékok**

A Társaság 2014. évben nem képzett céltartalékot.

#### **F. Kötelezettségek**

##### **F.I. Hátrasorolt kötelezettségek**

Hátrasorolt kötelezettségekkel a Társaság sem a bázis időszakban, sem a tárgyévben nem rendelkezett.

##### **F.II. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

A hosszú lejáratú hitelek soron a CIB Bank Zrt.-től felvett euró hitel tárgy év december 31.-én fennálló forintban kifejezett összege került kimutatásra (csökkentve a következő évi törlesztő részletek összegével, melyek átsorolásra kerültek a rövid lejáratú hitelek közé), melyet az alábbi táblázat mutat:

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege E Eur-ban 2014.12.31.	Kölcsön összege E Ft-ban 2014.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2014.12.31	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2014.12.31
CIB Bank hitel	19.549	6.155.652	4.506.902	1.648.750
<b>Tőketartozás 2013.12.31.-én</b>	<b>19.549</b>	<b>6.155.652</b>	<b>4.506.902</b>	<b>1.648.750</b>

A CIB hitel lejáratának időpontja 2018.03.31.

### F.III. Rövid lejáratú kötelezettségek

#### F.III/83. Rövid lejáratú hitelek

2014. év végén a rövid lejáratú hitelek mérlegsor a hosszú lejáratú bankhitel következő évi törlesztő részletének összegét tartalmazza forintban kifejezve, melynek összege 1.648.750 E Ft. Ez jelentősen magasabb az előző évhez képest, tekintve, hogy nem csupán a rendszeres törlesztést foglalja magában, hanem egyszeri tételként a Teréz krt.-i ingatlan értékesítése következtében fennálló kötelező előtörlesztést is, melynek pontos összege 1.356.653 E Ft.

#### F.III/84. Vevőktől kapott előlegek

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Vevőktől kapott előlegek	354.183	307.388

A vevőktől kapott előlegek összege a bérlők által befizetett, általában három havi bruttó bérleti díj előlegeket (93.229 E Ft), közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket (132.735 E Ft), valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket (81.424 E Ft) tartalmazza.

#### F.III/85. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásokból	21.530	16.545

A szállítói állomány beruházási szállítókkal, illetve közüzemi-, telefon-, üzemeltetési- és egyéb szolgáltatásokat nyújtó szállítókkal szembeni kötelezettségeket tartalmaz. A szállítói kötelezettség legnagyobb százalékát az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos le nem járt fizetési kötelezettségek teszik. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek

#### F.III/87. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Ezen a soron került kimutatásra a BU-MA Kft.-től kapott, 2014. év végén fennálló rövid lejáratú kölcsön és esedékessé váló kamatainak összege, melyek a következők E Ft-ban kifejezve:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
BU-MA Ingatlan Kft.-vel szembeni kötelezettség	105.194	110.231
<b>Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség összesen</b>	<b>105.194</b>	<b>110.231</b>

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek összegének növekedését alapvetően a BU-MA Kft.-vel szemben fennálló hiteltartozás tárgy évi kamata okozza.

#### F.III/89. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állománya az alábbi főbb tételekből áll:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.280	75.280
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	92.615	56.207
Osztalék fizetési kötelezettség a 2003-2007. évek után	0	0
Vevői előrefizetések	4.960	16.583
Egyebek	270	0
Jövedelem elszámolási számla	15.367	18.776
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen</b>	<b>188.492</b>	<b>166.846</b>

A kötelezettségállomány döntő részét a Társaság részvényeinek dematerializációjával összefüggő, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség valamint az adó- és járulék fizetési kötelezettségek teszik ki. A vevői előrefizetések növekedését a nagy összegű, január havi bérleti díjak előre utalása okozza. Az adók soron jelentkező csökkenést elsősorban az előző évben kiállított nagy összegű jutalék számla fizetendő áfa tartalma okozza.

#### G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Közüzemi- és telefon költségek	27.342	24.219
Egyéb költségek (üzemeltetési költségek stb.)	16.683	10.677
Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	665	543
Könyvvizsgálati díj	4.200	3.500
Bankköltség, hitelkamat	284	1.860
Bevételek (bérleti díj, parkolási díj, közv. szolg.)	3.975	2.222
<b>Összesen</b>	<b>53.149</b>	<b>43.021</b>

Az időbeli elhatárolások csökkenését a közüzemi- és telefon költségek, valamint az egyéb, üzemeltetéssel kapcsolatos költségek elhatárolásának csökkenése okozta.

## 2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye

#### Üzemi tevékenység bevételei

##### I. Értékesítés nettó árbevétele

2014. évben az értékesítés árbevétele az alábbi forrásokból származott:

- az ingatlanok bérbe adásából származó bérleti díj bevételek (alábbi táblázat 1. sora),
- közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek (2. sor),
- parkolási díj bevételek (3. sor),
- menedzsment díjak árbevétele (4. sor),
- egyéb árbevételek (5. sor).

Ezen bevétel források alakulását (E Ft-ban), összehasonlítva a 2013. évi bevételekkel az alábbi táblázat mutatja:

	<b>Megnevezés</b>	<b>2013.12.31.</b>	<b>2014.12.31.</b>
1.	Bérleti és üzemeltetési díj bevételek	1.329.182	1.342.684
2.	Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	199.171	179.935
3.	Parkolási díj bevételek	177.680	189.941
4	Menedzsment díjak árbevétele	93.280	89.236
5.	Egyéb árbevételek	106.784	24.022
<b>6.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.906.097</b>	<b>1.825.818</b>

A bérleti és üzemeltetési díj bevételek összességében 1,01%-kal nőttek. A bérleti díjából származó bevétel 2,06%-os csökkenést mutat, ugyanakkor az üzemeltetési díjából származó bevétel több mint 10%-kal nőtt.

2014. évben jelentősen nőtt a bérbeadás a Bajcsy Zs. úti, a Madách téri ingatlanokon egy-egy nagy bérlő megjelenésével. A Teréz körúti ingatlan eladásával viszont 2 havi bérleti díj kiesés keletkezett, ami közel 70 millió forint kiesést jelentett.

(A bérleti díj bevételből a tárgyévben 15.000 E Ft a leányvállalatoktól származó bevétel, amely teljes egészében a Kastélyszálló Kft-től származik.)

A közvetített szolgáltatások között döntően a Társaság által kifizetett, majd a bérlők felé változatlan tartalommal továbbszámlázott közüzemi- és telefon díjak összege jelenik meg. (A közvetített szolgáltatások bevételeiből 662 E Ft a Katlan Zrt-től, 328 E Ft a BPR Rákóczi Kft-től, 366 E Ft a Kastélyszálló Kft-től, 542 E Ft BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-től és 524 E Ft a Katlanka B. Befektetési Kft.-től származó telefon-, áram és egyéb szolgáltatások közvetítésével kapcsolatos bevétel.)

A parkolási díj bevételek sor az Aranykéz utcai parkolóház, a Flórián Udvar parkolóház, illetve az egyes irodaházak parkolási díj bevételeit tartalmazza. A parkolási díj bevételek 6,9%-kal emelkedtek. Az emelkedés oka az Aranykéz utcai parkolóház hatékonyabb kihasználása volt. A szerződéses parkolók árbevétele közel 10%-kal emelkedett, míg az óraparkos bevételek is közel 6%-kal emelkedtek. Az árbevétel növekedést a Bajcsy Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó parkolóhelyek maximális kiadása is hozzájárult.

A menedzsment díj bevételek soron a leányvállalatokkal kötött szolgáltatási szerződésből eredő bevételek kerülnek kimutatásra, mely a Budapesti Ingatlan Nyrt.-nél jelentkező, de a leányvállalatoknál ellátott feladatokkal kapcsolatos működési költségek átszámlázásából ered. A management díj 1.332 E Ft a BIF Jókai 34. Kft-nek, 6.040 E Ft a BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-nek, 430 E Ft a BPR Delta Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft-nek, 37.452 E Ft a Katlan Befektetési Zrt-nek, 40.114 E Ft a Katlanka B. Befektetési Kft-nek és 3.868 E Ft a BPR Rákóczi 57 Kft-nek került kiszámlázásra.

Az egyéb árbevételek soron az előző csoportokba nem sorolható értékesítési bevételek szerepelnek, úgymint a leányvállalatoknak végzett könyvelési szolgáltatás bevétele, telefon alközponti szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek, az Üllői út 48. szám alatti irodaház értékesítéséhez kapcsolódó energiaértékesítési, melynek összege 8.009 E forint. 2014-ban az egyéb árbevételek között került kimutatásra a bérlők által a kiadott irodák testre szabásához való hozzájárulásként kifizetett összeg, továbbá a Victor Hugo utcai ingatlanhoz kapcsolódó hálózatfejlesztési hozzájárulás 920 E Ft értékben. (Az egyéb árbevételekből 600 E Ft a Kastélyszálló Kft-nek, 240 E Ft a BU-MA Ingatlan Kft-nek, 240 E Ft a Harsánylejtő Kft.-nek és 240 E Ft a BPR Béta Kft-nek, mint leányvállalatoknak nyújtott szolgáltatás bevétele.)

### III. Egyéb bevételek

A tárgyévben 2.966.087 E Ft egyéb bevétele volt a Társaságnak, szemben a tavalyi 65.354 E Ft bevétellel. Az egyéb bevételek között kerül kimutatásra a tárgy évben értékesített Teréz körüti ingatlan eladási értéke (2.964.000 E Ft), ezenkívül kapott bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés bevételek (956 E Ft), valamint perköltség megtérítés összege (594 E Ft) jelentik a fő tételeket.

### Az üzemi tevékenység költségei, ráfordításai

Az üzemi tevékenység költségeit és ráfordításait az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Anyagköltség	116.124	110.559
Igénybe vett szolgáltatások értéke	300.485	301.639
Egyéb szolgáltatások értéke	38.197	12.235
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	199.171	179.935
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>653.977</b>	<b>604.368</b>



Béreköltség	171.145	201.598
Személyi jellegű egyéb kifizetés	19.695	21.091
Bérfelrakások	52.340	60.822
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>243.180</b>	<b>283.511</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>307.000</b>	<b>303.989</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>121.252</b>	<b>2.307.307</b>

Az anyagjellegű ráfordítások 7,59 %-kal csökkentek az előző évhez viszonyítva. Ezen belül: az anyagköltségek 95,21 %-a az előző évinek. A anyagköltségek összegét elsősorban a kiadatlan területek rajtunk maradó közüzemi költségei, valamint az üzemeltetési díjban megtérülő közüzemi díjak teszik ki. Az anyagköltségek 4,79 %-kal csökkentek bázis évről a tárgy évre.

az igénybe vett szolgáltatások minimális, 0,38 %-os növekedést mutatnak az előző évhez viszonyítva. Az igénybe vett szolgáltatásokon belül a tárgyévben a karbantartási költségek, a marketing költségek, és az őrzésvédelem költségeinek csökkenése, míg az ingatlan ügynöki díj, a szakértés és egyéb tanácsadás költségének növekedése figyelhető meg.

az egyéb szolgáltatások 67,97 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bankköltségek, az ingatlanok biztosítási díjai, illetékek és perköltségek jelentik a fő tételeket. A csökkenés oka, hogy a bázisév bankköltsége tartalmazza a CIB hitel szerződés módosítás egyszeri díját, az eladott (közvetített) szolgáltatások 90,34 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bérlők felé tovább számlázásra kerülő telefon- és közüzemi díjak kerülnek kimutatásra. (Az eladott szolgáltatások tárgyévi összegéből 2.422 E Ft a leányvállalatokkal szemben elszámolt eladott szolgáltatások értéke.).

A személyi jellegű ráfordítások 16,58 %-os növekedést mutat az előző évhez viszonyítva, a növekedést a tárgy évi béremelés, illetve a létesítményfelelősi pozíció bővítése okozta.

Az értékcsökkenési leírás 98,69 %-a az előző évinek, tárgy évi csökkenésének oka, hogy több eszköz értéke is nullára íródott. A tárgy évi értékcsökkenési leírás teljes egészében terv szerinti értékcsökkenési leírás volt lineáris leírás mellett.

Az egyéb ráfordítások jelentős növekedésének magyarázata, hogy a tárgy évben itt jelenik meg a Teréz körüti ingatlan értékesítésével kapcsolatban az ingatlan és hozzá kapcsolódó beruházások könyvszerinti értékének kivezetése (2.173.928 E Ft), valamint a selejtezett tételek nyilvántartási értékének kivezetése (6.342 E Ft). A tárgy évi adat ezen kívül tartalmazza még a szokásos tételeket az önkormányzati adókat (118.644 E Ft), illetékeket (46 E Ft), fizetett bírság, késedelmi kamat és kártalanítást (503 E Ft), a követelések elszámolt értékvesztését (6.439 E Ft), behajthatatlan és elengedett követelés értékét (635 E Ft), valamint a különféle egyéb ráfordítások összegét (769 E Ft).

## B. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
1.	Kapott (járó) osztalék, részesedés kapcsolt vállalkozástól	0	0
2.	Kapcsolt vállalkozástól származó kamatbevétel	83.670	74.276
3.	Egyéb kapott kamat	3.911	9.496
4.	Egyéb árfolyamnyereség	269	585
<b>5.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>87.850</b>	<b>84.357</b>
6.	Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	6.367	4.915
7.	Egyéb fizetett kamatok	211.698	240.726
8.	Részesedések értékvesztése	0	0
9.	Árfolyamvesztés	125.022	325.165
	<u>Ebből:</u>		
	- devizahitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamvesztése	120.370	351.475
	- egyéb árfolyamvesztés	9.408	32.727
	- nem realizált árfolyamnyereség év végi átvezetése	-4.756	-59.037
10.	Tulajdoni részesedést jelentő befektetések értékvesztése/értékvesztés visszairása	-1.162	268.011
<b>12.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>	<b>341.925</b>	<b>838.817</b>
<b>1.3.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-254.075</b>	<b>-754.460</b>

A pénzügyi bevételek között kerültek kimutatásra a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök után járó kamatbevételek összege, mely 74.276 E Ft volt (főként a Katlanka B Kft.-nek és a Katlan Zrt-nek nyújtott kölcsön kamata), a lekötött bankbetétek után és egyéb kölcsönök után járó kamatok összege (9.496 E Ft), valamint 585 E Ft értékben realizált árfolyam nyereségből származó bevétel.

A pénzügyi műveletek ráfordítása soron jelennek meg a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok 240.726 E Ft értékben, ami a 2013. június havi 1,3% pontos kamatemelés következtében 29.028 E Ft-tal megemelkedett a tavalyi évhez képest.

A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között került kimutatásra az év végén fennálló devizahitelek MNB árfolyamra történő év végi átértékeléséből származó nem realizált árfolyamvesztés, melynek összege 351.475 E Ft összegben, ami jelentősen magasabb az előző évi értéknél, tekintettel az év végi árfolyamok közötti különbségekre:

2012.12.31: 291,29 HUF/EUR

2013.12.31: 296,91 HUF/EUR

2014.12.31: 314,89 HUF/EUR

Szintén a pénzügyi műveletek ráfordításaiban jelenik meg a részesedések értékvesztése 268.011 E Ft összegben, ami abból adódik, hogy a Katlanka B Kft.-ben lévő részesedés után 2014. év végén értékvesztést kellett elszámolni 270.000 E Ft értékben, ugyanakkor a BIF

Jókai 34 Kft-ben lévő részesedés után a korábbi években elszámolt értékvesztésből 1.989 E Ft visszairásra került, mely abból adódott, hogy a részesedés piaci értéke 2014. év végén a könyv szerinti érték felett volt.

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2014. évi eredménye összességében 500.385 E Ft-tal csökkent az előző évihez képest.

#### **D. A rendkívüli eredmény alakulása**

Rendkívüli eredmény 2014. évben nem keletkezett.

#### **E.F.G. Adózás előtti, adózott és mérleg szerinti eredmény**

A Társaság adózás előtti eredménye 539.270 E Ft, amelyet a társasági adólap meghatározásához az alábbi növelő és csökkentő tételek lettek figyelembe véve:

a.) Növelő tételek:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés, illetve tárgyi eszköz nyilvántartásból való kivezetésekor elszámolt ráfordítás összege	302.989
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	6.439
Elengedett követelés összege	635
NAV-nak fizetett bírság (késedelmi pótlék),	234
Deviza kötelezettség árfolyam veszteség h.lejáratú részre jutó 8.§ dzs) a)	37.063
Részesedésre elszámolt értékvesztés összege	0
<b>Növelő tételek összesen</b>	<b>347.360</b>

b.) Csökkentő tételek

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege és az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	385.174
Előző évek elhatárolt veszteségének felhasználása	244.760
Deviza kötelezettség árfolyam nyereség h.lejáratú részre jutó 7.§ dzs) a)	9.948
Részesedésre elszámolt értékvesztés visszairása	1.989
Előző évben képzett céltartalék feloldása	0
<b>Csökkentő tételek összesen</b>	<b>641.871</b>

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaság adóalapja 244.759 E Ft, 2014 évi társasági adó összege 24.476 E Ft. (A Társaság eredménykimutatásának adófizetési kötelezettség sorában 26.522 E Ft szerepel, mely tartalmazza az önellenőrzés során feltárt, előző évekre vonatkozó társasági adó összegét is 2.046 E Ft. értékben.) A Társaság adózott eredménye és mérleg szerinti eredménye 512.748 E Ft.

### 3. Cash flow-kimutatás

A cash flow-kimutatás a közvetett módszer szerint került meghatározásra.

	<u>Megnevezés</u>	<u>Előjel</u>	<u>2013.12.31.</u>	<u>2014.12.31.</u>
1	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék és végleges pénzeszköz átadás nélkül)	± -	+391.967	+539.270
2	Elszámolt amortizáció	±	+307.000	+302.989
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás	±	+851	+6.439
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	± -	-850	0
5	Követelések elszámolt értékvesztésének visszairása	± -	-16.191	0
6	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	± -	-76	-790.072
7	Leányvállalati részesedésre elszámolt értékvesztés és visszairás	±	-1.162	+268.011
8	Átalakulás miatti eredménytartalék változás	+ -	-7.495	0
9	Devizahitel év végi átértékeléséből adódó nem realizált árfolyam kül.	+ -	+120.370	+351.475
10	Szállítói kötelezettség változása	+ -	-566	-4.985
11	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	+154.894	-65.021
12	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	+13.340	-10.128
13	Vevőkövetelés változása (értékvesztés nélkül)	+ -	-106.098	+166.017
14	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	-619.708	+376.009
15	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	+1.425	+53.107
16	Fizetett adó (nyereség után)	-	-22.569	-26.522
17	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow (1-17-ig sorok)</b>		<b>215.132</b>	<b>1.166.589</b>
18	Befektetett eszközök beszerzése	-	-47.087	-43.580
19	Befektetett eszközök eladása	+	+80	+2.964.000
20	Kapott osztalék	+	0	0
<b>II</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (18-20-ig sorok)</b>		<b>-47.007</b>	<b>+2.920.420</b>
21	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	0	0
22	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0
23	Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0

	Megnevezés	Előjel	2013.12.31.	2014.12.31.
24	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése	+	0	0
25	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
26	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
27	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0	0
28	Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése	-	-315.579	-554.639
29	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		0	0
30	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
31	Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés		-19.000	-190.000
32	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	0
<b>III</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (21-32-ig sorok)</b>		<b>-334.579</b>	<b>-744.639</b>
<b>IV</b>	<b>±I±II±III. sorok Pénzeszközök változása</b>		<b>-166.454</b>	<b>+3.342.370</b>

A működési tevékenység hatására a tárgyévben 1.166.589 E Ft-tal nőttek a Társaság pénzeszközei, mely jelentősen meghaladja a 2013. évi 215.132 E Ft-ot.

A tavalyi évhez képest a működési cash flow növekedését elsősorban a leányvállalatok által visszafizetett jelentős összegű anyavállalati kölcsönök, valamint a vevőkövetelések nagymértékű csökkenése okozta.

A befektetési tevékenység 2.920.420 E Ft-tal növelte a pénzeszköz állományt a Teréz körüti ingatlan értékesítésének köszönhetően.

A pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás -744.639 E Ft volt, melyet egyrészt a CIB Banktól felvett hitel 2014. évi tőketörlesztése, másrészt pedig a BPR Rákóczi 57 Kft-be és a Katlan Zrt.-be teljesített tulajdonosi pótbefizetés indokolt.

#### 4. A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata

A Társaság vagyoni, pénzügyi helyzete, illetve jövedelmezősége az alábbi mutatószámok segítségével kerül bemutatásra.

#### 4.1. Vagyoni helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2013. év	2014. év
<b>Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül</b>	A mérlegsor A+B+C mérlegsorok	76,94%	56,12%
<b>Forgóeszközök aránya az eszközökön belül</b>	B+C mérlegsorok A+B+C mérlegsorok	23,06%	43,88%
<b>Saját tőke aránya a forrásokon belül</b>	D mérlegsor D+E+F+G mérlegsorok	45,84%	48,16%
<b>Eladósodottság</b>	F/I.+F/II. mérlegsor D+F/I.+F/II. mérlegsorok	50,12%	41,63%
<b>Idegen és saját tőke aránya</b>	F/I.+F/II. mérlegsor D mérlegsor	100,50%	71,34%
<b>Forgótőke</b>	B+C-F/III. mérlegsorok	2.010.856	3.506.744
<b>Forgótőke aránya a saját tőkéhez</b>	Forgótőke D mérlegsor	33,54%	55,50%
<b>Befektetett eszközök fedezettsége</b>	D mérlegsor A mérlegsor	59,58%	85,83%
<b>Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve</b>	D+F/I.+F/II. mérlegsorok A mérlegsor	119,46%	147,05%

A befektetett eszközök eszközökön belüli aránya jelentős mértékben csökkent, míg a forgóeszközök eszközökön belüli aránya jelentősen növekedett. Az arány eltolódását első sorban a Teréz körüti ingatlan értékesítése okozta.

A saját tőke mérlegfőösszeghez viszonyított aránya az előző évhez képest magasabb, mely a tárgy évi mérleg szerinti eredménynek köszönhető. Az idegen tőke/saját tőke arány ugyanezen okból, valamint a folyamatos tőketörlesztésnek és az ingatlan értékesítésnek köszönhetően 29,16%-kal csökkent.

A forgótőke mutató értéke és a saját tőkéhez viszonyított részaránya növekedett a nagy értékű ingatlan eladás és a leányvállalatoknak nyújtott kölcsönök jelentős csökkenésének köszönhetően.

A befektetett eszközök fedezettsége mind a saját tőkét figyelembe véve, mind az idegen tőkét figyelembe véve nőtt.

#### 4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2013. év	2014. év
<b>Likviditási mutató I.</b>	B mérlegsor F/III. mérlegsor	277,92%	248,32%
<b>Likviditási gyorsráta</b>	B/III.+B/IV. F/III. mérlegsor	19,62%	157,33%

A Társaság likviditása a gyors ráta alapján 2013. évről 2014. évre nagy mértékben javult a pénzeszköz állomány jelentős növekedésének köszönhetően. A likviditás I-es mutatója alapján kis mértékben romlott a hosszú lejáratú bankhitelek rövid lejáratú kötelezettségek közé átsorolt összege (4.459.105,31 EUR) miatt, melyre a CIB hitel kötelező előtörlesztése miatt került sor.

#### 4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2013. év	2014. év
Árbevétel arányos nyereség	Üzemi eredmény Értékesítés nettó árbevétele	33,89%	70,86%
Saját tőke arányos nyereség	Üzemi eredmény Saját tőke	10,78%	20,48%

Az árbevétel arányos nyereség mutatója 2014-ben jelentős mértékben, 36,97 %-kal magasabb lett az előző évi adathoz, melyet a Teréz körüti ingatlan értékesítéséből származó bevétel növekedés okozott. A saját tőke arányos nyereség ugyancsak ennek és az eredménytartalék hatására növekedett.

### III. Kiegészítő tájékoztató rész

1. A Társaságnak öt, 100%-os tulajdonú leányvállalata van:

- BU-MA Ingatlan Kft. (1033 Budapest Polgár u. 8-10.), amelyet 1999.május 11-én
- Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2000. szeptember 6-án
- BIF Jókai 34. Kft. (1033 Budapest Polgár u. 8-10.), amelyet 2007. október 19-én
- Harsánylejtő Kft. (1033 Budapest Polgár u. 8-10.), amelyet 2008. augusztus 25-én
- BPR Béta Ingatlanfejlesztő Kft. (1033 Budapest Polgár u. 8-10.), amelyet 2008. augusztus 25-én alapított a Társaság.

Fentiekén kívül 57,29%-os közvetlen részesedéssel rendelkeznek a Budapesti Ingatlan Nyrt. a Katlanka B Kft.-ben. A Katlanka B Kft. további tulajdonosai még a BU-MA Ingatlan Kft. 42,70%-ban és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. 0,01%-ban. Továbbá 83,47% közvetlen tulajdoni hányaddal rendelkezik a Társaság a Katlan Befektetési Zrt.-ben (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), mely Társaságnak 16,53%-ban a fentebb említett, ugyancsak az érdekeltségi körbe tartozó Katlanka B Kft. a tulajdonosa. Valamint a vállalat csoportba tartozik még a BPR Rákóczi 57 Kft. (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), melynek 83,5%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5%-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa.

Ezen felül a Katlan Zrt. 100%-os tulajdonosa a BPR DELTA Kft.-nek 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) és a BPR GAMMA Zrt.-nek 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.).

2. A kapcsoló felekkel bonyolított ügyletek nem lényegesek és a szokásos piaci feltételek között valósultak meg.
3. A Társaság tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 28 fő (2013. évben 26 fő volt).  
A szellemi dolgozók száma 28 fő, a fizikai dolgozók száma 0 fő. A tárgyévi bérköltség 197.998 E Ft teljes egészében a teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozók,

béreköltsége. Az Igazgatótanácsi tagok tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket, míg az Audit bizottsági tagok részére 3.600 E Ft került kifizetésre 2014. évben.

A béreköltség állománycsoportonkénti bontása:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Teljes munkaidős szellemi dolgozók	171.145	197.998
Tiszteletdíj	0	3.600
<b>Összesen</b>	<b>171.145</b>	<b>201.598</b>

A személyi jellegű egyéb kifizetéseket az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	2013.12.31.	2014.12.31.
Reprezentációs költség, üzleti ajándékozás	2.353	2.019
Vállalatot terhelő SZJA	2.961	3.092
Étkezési hozzájárulás	4.578	4.808
Utazási költség térítés	962	1.712
Betegszabadság	850	871
Vállalatot terhelő táppénz	0	46
Cafetéria elemek	7.822	8.481
Természetbeni juttatás	169	62
<b>Összesen</b>	<b>19.695</b>	<b>21.091</b>

- A Társaság Igazgatótanácsának tagjai, Audit bizottságának tagjai és ügyvezetése részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor. A Társaság tulajdonosai részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.
- A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2014. december 31-én az alábbi peres és nem peres eljárásokban szerepel félként:

#### Peres eljárások:

a.) 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 37.000 E Ft + ÁFA volt. A Magyar Állam (mint az ingatlan korábbi tulajdonosa) tulajdonjogi igényt jelentett be az ingatlanra, hivatkozva arra, hogy – jogi álláspontját e jelentésben leegyszerűsítve - az ingatlant korábban kezelő állami vállalatok kezelői joga nem jogszerűen alakult át tulajdonjoggá. (BIF egy ilyen állami vállalatától 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 az ingatlant tulajdoni hányadonként megvásárolta számos eladótól.



A földhivatal a felperesi tulajdonjogo(ka)t nem jegyezte be, ezért a felperes az összes általa vevőként megkötött adás-vételi szerződés érvényességének megállapítását - tulajdonosi minőségének megállapítását - 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 jogorvoslással 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 alkotmányértő volt. Az alkotmányjogi panasz elutasításra került, az eljárás másodfokon folytatódott, mely során az Ítéltábla a Fővárosi Törvényszék ítéletét hatályon kívül helyezte és a Fővárosi Törvényszéket új határozat hozatalára utasította. Az erre tekintettel megismételt eljárás elsőfokon folytatódik.

A jogilag furcsa helyzet az, hogy a meglehetősen bonyolult jogi érveken alapuló perben a felperes és a BIF érdekei egybevágóak, az adás-vételi szerződés és ezáltal kereset teljesítését (a földhivatali bejegyzést) a BIF nem ellenezte. A per lezárulta várható 2015. évben. Ezen per alapján a felperes tulajdonszerzése nem válik lehetetlenné, de amennyiben egy esetleges későbbi (A Magyar Állam által ellene a tulajdonjog semmissége iránti )külön perben az lehetetlenné válik, úgy a szerződés alapján a BIF-nek vételár-visszafizetési és kamatfizetési (jegybanki alapkamat 50%-a) kötelezettsége merülhet fel (melyet külön eljárásban vitatunk majd, illetőleg a Magyar Állam felé egyéb indokokkal érvényesíteni kívánunk,, de álláspontom szerint a felperes alapvető célja a tulajdonszerzés (a teljes ingatlant tekintve különösen), az ingatlan üzemeltetése, nem az egyes adás-vételi szerződésekben megállapított vételár visszafizetése.

b.) 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.

c.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., alperes: TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft., mint bérlő között bérleti szerződés volt hatályban a Budapest VI. ker. Teréz Krt. 62. szám alatti ingatlan egyik üzlethelyisége vonatkozásában, mely szerződést a Társaságunk rendkívüli felmondással felmondta arra tekintettel, hogy a TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft. a bérleti szerződés szerinti díjfizetési kötelezettségeinek felszólítás ellenére sem tett határidőben eleget. Figyelemmel arra, hogy ezt követően a tartozások megfizetéséről folytatott tárgyalások a TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft. képviselőjével nem vezettek eredményre, a Társaságunk a TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft.-vel szemben 12.800.493,-Ft és járulékainak a megfizetése iránt peres eljárást kezdeményezett. A 2015. február 5-i elsőfokú ítélet a Társaságunk teljes pernyertességét állapította meg. Az ítélet nem jogerős. A követelés behajtása bizonytalan, tekintettel arra, hogy időközben az alperes felszámolási eljárás alá került. A követelést a felszámolónak is bejelentettük.

#### 2014. évben lezárult peres eljárások:

a.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., 1. rendű alperes: Szikra-Bár Vendéglátóipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft..

A Társaságunk, mint bérbeadó és a Szikra-Bár Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, VI. Teréz krt. 62. szám alatti Szikra-mozi tekintetében. A bérleti szerződés teljesítése kapcsán kialakult jogvitában Társaságunk a bérleti szerződést a bérlő nemfizetése miatt rendkívüli felmondással felmondta, majd 16.190.734,-Ft és járulékai megfizetése iránt és a követelés zálogjogból történő kielégítésének tűrése iránt (2. r. alperesként az Eurocable Kft. ellen is) pert kezdeményezett.

A Szikra-Bár Kft. viszontkeresetében a bérleti szerződés érvénytelenségére hivatkozással kérte az általa a bérleményben végzett beruházások és elmaradt hasznai megtérítését. Annak érdekében, hogy a bérlemény mielőbb újra kiadható legyen, a jogvita peren kívüli egyezséggel végződött 2014. február 5-én és a Felek közösen kérték a Fővárosi Törvényszéktől a per megszüntetését. A per megszüntetéssel együtt - azzal részben összefüggésben - egy új bérlővel bérleti szerződést hoztunk létre.

#### Végrehajtási szakban lévő eljárások:

a.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., kötelezett: MEGA COPY Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a MEGA COPY Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, VII. kerület, Madách tér 3-4. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A Társaságunk a bérleti szerződést a bérlő szerződésszegésére (1.721.896,-Ft számlatartozást) hivatkozással rendkívüli felmondással felmondta és a cég ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett, mely jogerőre emelkedett. A végrehajtási eljárás nem vezetett eredményre, a követelés megtérülése nem várható.

b.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., kötelezett: Regio 2002 Bt.

A Társaságunk, mint használatba adó és a Regio 2002 Bt., mint használatba vevő között használati megállapodás jött létre a Budapest, VI. kerület Teréz krt 62. szám alatti ingatlanban található mozi helyiségek alkalmi használata tárgyában. A Regio 2002 Bt. megállapodásokhoz kapcsolódó közüzemi díjfizetési kötelezettségét felszólítás ellenére sem fizette meg, ezért ellene fizetési meghagyásos eljárást kezdeményeztünk, mely jogerőre emelkedett. A végrehajtási eljárás nem vezetett eredményre, a követelés megtérülése nem várható.

c.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., alperes: HÁROMÁG Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a HÁROMÁG Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, V. kerület, Aranykéz utca 4-6. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A HÁROMÁG Kft. a bérleti szerződést - fizetésképtelenségre hivatkozással - jogellenesen felmondta és a bérleményt kiürítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a HÁROMÁG Kft. 759.261,-Ft számlatartozást

halmozott fel, melyet nem fizetett meg, ezért ellene fizetési meghagyásos eljárást kezdeményeztünk. Az eljárás perré alakult, a per a Társaságunk teljes pernyertességével végződött. A követelés behajtása nem várható, tekintettel arra, hogy a cég ellen időközben kényszertörlési eljárás indult.

#### Felszámolási eljárások:

a.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: Ignác Catering Vendéglátóip. és Szolg. Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és az Ignác Catering Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti parkolóház földszintjén található egyik üzlethelyiség tárgyában. A bérlő a szerződéssel összefüggésben 423.548,-Ft bérleti és egyéb díjtartozást halmozott fel. A tartozással összefüggésben tartozás átütemező megállapodás került aláírásra, a bérlő azonban azt nem tartotta be, így a bérleti szerződés ezen okból a felek között megszűnt, a Társaságunk a bérleményt pedig birtokba vette. Ezt követően az Ignác Catering Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. felszámolási eljárás alá került, a követelést a felszámolónak bejelentettük, a felszámolási eljárásban megtérülés nem valószínűsíthető.

b.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: Systech Power Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a Systech Power Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, XIII. kerület, Victor Hugo u. 18-22. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A Systech Power Kft.-vel tartozás átütemező megállapodás került aláírásra, a bérlő azonban azt nem tartotta be, így a bérleti szerződés ezen okból a felek között megszűnt, a Társaságunk a bérleményt pedig birtokba vette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a Systech Power Kft. 464.544,-Ft számlatartozást halmozott fel. A cég ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményeztünk, mely 2013-ban jogerőre emelkedett. A végrehajtási eljárás nem hozott eredményt. Időközben a Systech Power Kft. felszámolási eljárás alá került, a követelést a felszámolónak bejelentettük, a felszámolási eljárásban megtérülés nem valószínűsíthető.

c.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: Electron Energy Trader Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és az Electron Energy Trader Kft. mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, V. ker. Victor Hugo u. 18-22 szám alatti ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A bérlő a szerződéssel összefüggésben 727.387,-Ft bérleti és egyéb díjtartozást halmozott fel, majd a bérleményt elhagyta és a cég elérhetetlenné vált. Ezt követően az Electron Energy Trader Kft. felszámolás alá került. A követelést a felszámolónak bejelentettük, a felszámolási eljárásban megtérülés nem valószínűsíthető.

d.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., Kötelezett: SZIKRA cool·tour·house nonprofit Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a SZIKRA cool·tour·house nonprofit Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, VI. Teréz krt. 62. szám alatti ingatlanban, továbbá a szomszédos Teréz krt. 60. szám alatti ingatlanban a 28900/1/A/77 hrsz. alatt felvett albetétben található mozi helyiségek tárgyában. A Társaságunk a bérleti szerződést rendkívüli

felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy a SZIKRA cool-tour-house nonprofit Kft. az esedékes fizetési kötelezettségeit a következményekre való írásbeli felszólítás ellenére sem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a SZIKRA cool-tour-house nonprofit Kft. 18.914.353,-Ft számlatartozást halmozott fel. A bérlemény birtokbavételét követően több alkalommal is felszólítottuk a céget a tartozások megfizetésére, a cég a cégjegyzékbe bejegyzett székhelyén azonban elérhetetlennek bizonyult. Időközben a bíróság a SZIKRA cool-tour-house nonprofit Kft. felszámolását elrendelte, a felszámolónak a követelésünket bejelentettük. A felszámoló tájékoztatása alapján a felszámolási eljárásban megtérülés nem valószínűsíthető.

6. 2014. 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 (vagyონrész) 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.)	<b>Hitelszerződés:</b> Dátuma: 2007. január 15.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai
Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)	<b>Biztosítéki szerződések azonosítói:</b>		
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.)	<b>Hitelszerződés:</b> (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)	<b>Biztosítéki szerződések azonosítói:</b> Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:  Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28900/2/A/1, 28900/2/A/2, 28900/2/A/3 hrsz. ingatlanok (1066 Budapest, Teréz krt. 62.)	Ingatlan vételi opciós szerződés:  Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrassy 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.

7. A Társaság által a Katlan Zrt. felé vállalt kezességek adatai 2014. december 31.-én:

<b>Kedvezményezett</b>	<b>Összege E Ft</b>	<b>Lejárata</b>
Raiffeisen Bank Zrt.	1.559.991 E Ft és járulékai	2015.03.31.
Raiffeisen Bank Zrt.	200.000 E Ft és járulékai	2015.07.29.

A Raiffeisen Bankkal kötött 2015.03.31-ei lejáratú hitel meghosszabbítása folyamatban van, aláírás előtt áll. A Bank kötelező érvényű ajánlata szerint a kamat mértéke csökkenni, a rendszeres tőketörlesztések nagysága mérséklődni fog. A hitelszerződés módosítás aláírásával egyidejűleg egy egyszeri, nagyobb összegű előtörlesztést fog teljesíteni a Katlan Zrt. A Társaság által vállalt kezesség is folytatódik tovább.

8. A tevékenység jellegéből adódóan a Budapesti Ingatlan Nyrt. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a Társaság megfizette. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben jelentős költség nem került elszámolásra. A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.

9. A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2015. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	24,48 %
PIÓ 21 Kft.	24,62 %
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt.	14,99 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,01 %
Halmi út 46. Kft.	9,99 %.
Magyar Állam	5,18%

10. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó egyedi és konszolidált beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj 3.500 E Ft.

Könyvvizsgáló adatai: INTERAUDITOR Neuner + Henzl Tanácsadó Kft.  
 HU-1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. 2.em  
 Cégjegyzékszám: 01-09-063211  
 Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási szám: 000171

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

Tóth Julianna (an.: Csegei Mária)

1088 Budapest, Szentkirályi utca 22-24. I. em. 9/b.

Könyvvizsgálói engedélyének száma: 006646

A könyvvizsgáló a könyvvizsgálati tevékenységen kívül más szolgáltatást nem nyújtott a társaságnak.

11. A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetésért felelős személy Czifra Krisztina (5948 Kaszaper, Árpád u. 48.). A Pénzügyminisztérium által kiadott Igazolvány (könyvviteli szolgáltatást végző nyilvántartásba vételéről) nyilvántartási száma: 171929.

12. Az éves beszámolót Dr. Nobilis Kristóf (1113 Budapest, Bartók B. út 72.), az Igazgatótanács elnöke és Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu Csévi út 36.), vezérigazgató írja alá.

Budapest, 2015. március 4.



---

Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



---

Angel Gábor  
vezérigazgató



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

Tel. (36 1) 457 3860 | Fax. (36 1) 367 2800 | E-mail: info@bif.hu

---

**Üzleti jelentés**  
**a 2014. évi éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2015. március 4.**

## I. A Társaság cégadatai:

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnev:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Honlapja:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje:	2.583.220.000,-Ft
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:

dr. Nobilis Kristóf, az Igazgatótanács elnöke  
dr. Spéder Zoltán, az Igazgatótanács alelnöke  
dr. Ungár Anna  
Oláh Márton  
Mártonné Uhrin Enikő

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

dr. Spéder Zoltán, az Audit Bizottság elnöke  
dr. Nobilis Kristóf  
Oláh Márton

A Társaság Könyvvizsgálója:

2015. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. II. em.), a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth Julianna.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye:

BÉT ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlap, a MNB honlap ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) és a Társaság saját honlapja ([www.bif.hu](http://www.bif.hu)).



A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2015. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	24,48 %
PIÓ 21 Kft.	24,62 %,
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt.	14,99 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,01 %.
Halmai út 46. Kft.	9,99 %
Magyar Nemzeti Eszközgazdálkodási Zrt.	5,18 %.

## II. A Társaság értékpapír struktúrája

2014. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.220 darab 100 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből áll. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi.

## III. Vállalatvezetés és foglalkoztatás

### 1. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvény tulajdon (db)	Közvetlen és közvetett részesedés (%)
ITT	Dr. Nobilis Kristóf	Igazgatótanács elnöke az Audit bizottság tagja	2012.04.25.	2017.04.25.	0	7,85 % közvetett részesedés
ITT	Dr. Spéder Zoltán	Igazgatótanács alelnöke az Audit bizottság elnöke	2012.04.25.	2017.04.25.	0	16,6 % közvetett részesedés
ITT	Dr. Ungár Anna	Igazgatótanács tagja	2012.04.25.	2017.04.25.	0	24,62 % közvetett részesedés
ITT	Oláh Márton	Igazgatótanács tagja az Audit bizottság tagja	2012.04.25.	2017.04.25.	0	0
ITT SP	Mártonné Uhrin Enikő	Igazgatótanács tagja (Gazdasági Vezérigazgató-helyettes)	2012.04.25.	2017.04.25. (Munkaviszony: határozatlan)	0	0
SP	Angel Gábor	Vezérigazgató	2010.08.10.	Határozatlan	0	0
SP	Dr. Kiss Péter Pál	Jogi igazgató	1997.01.13.	Határozatlan	10	0
SP	Sajgál Gábor	Ingatlanhasznosítási üzletág igazgató	2011.05.01.	Határozatlan	0	0
SP	Czifra Krisztina	Pénzügyi és számviteli igazgató	2008.10.01.	Határozatlan	0	0
SP	Németh-Szabó Tímea	Kontrolling Igazgató	2008.12.08.	Határozatlan	0	0

<sup>1</sup> Igazgatótanács tagja (ITT), Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP).

## **2. Vezető tisztségviselők változása**

Az Igazgatótanács tagjai tekintetében 2014. évben változás nem történt. 2014. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vezető tisztségviselők személyében változás nem történt.

### **A vállalatvezetésben a 2013. december 31-i állapothoz képest történt változás:**

2014.12.30-án Tóth Gábor ingatlanfejlesztési üzletág igazgató munkaviszonya közös megegyezéssel megszüntetésre került. A 2014. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vállalatvezetésben változás nem történt.

### **A konszolidációs körbe vont társaságoknál történt személyi változások a 2013. december 31-i állapothoz képest:**

Tóth Gábor Budapesti Ingatlan Nyrt.-ben való munkaviszonyának megszűnésével párhuzamosan, 2014.12.15-én Tóth Gábor egyes konszolidációs körbe vont társaságoknál levő megbízatais is megszűntek, úgymint:

- Katlan Zrt. Igazgatósági tagság, helyette Sajgál Gábor került megválasztásra,
- BPR Gamma Zrt. Igazgatósági tagság, helyette Mártonné Uhrin Enikő került megválasztásra,
- BPR Delta Kft. ügyvezetőség, helyette Mártonné Uhrin Enikő került megválasztásra,
- BUMA Ingatlan Kft. ügyvezetőség, helyette Angel Gábor került megválasztásra.

**3. A könyvvizsgáló cég tekintetében és a könyvvizsgáló személyében történt változás:** Egy éves időtartamra az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. II. em.; személyében felelős kijelölt könyvvizsgáló: Tóth Julianna) került megbízatásra 2015. május 15-ig. A konszolidációs körbe vont vállalatoknál meghosszabbításra került a Cégaudit Könyvvizsgáló Kft. (könyvvizsgálatért felelős személy: Jándi Zita) megbízatása.

## **4. Az alkalmazottak számának és átlagbérének alakulása**

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2014. december 31-én 29 fő, 2013. december 31-én 26 fő. Az átlagkeresetek bázis évről a tárgy évre nem változtak.

## **IV. A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között bekövetkezett lényeges események**

A Társaság a közte, mint Eladó és a Diófa Ingatlan Befektetési Alap, mint Vevő között 2014. október 14-én a Budapest, VI. ker. Teréz krt. 62. sz. alatti irodaház ingatlan és a természetben vele egy egységet alkotó, a Budapest, VI. ker. Teréz krt. 56-60. sz. alatti ingatlanban található egyes albetétek tárgyában létrejött adás-vételi szerződésből befolyt vételárból 1,35 mrd forint összeget a CIB Bank Zrt-vel fennálló hitelszerződés rendelkezései szerint a banknak előtörlesztett. Az előtörlesztés alapján a hitel futamidejének hátralevő időszakában a Társaság adósságszolgálati kötelezettsége 2015. februártól 25%-kal mérséklődik.

A Társaság Igazgatótanácsa 2015. február 20-án a cégstruktúra átalakításáról, összevonásáról döntött adóoptimalizálás, továbbá az adminisztrációs terhek csökkenése, ezáltal működési költség-megtakarítás elérése érdekében. A cégstruktúra átalakítás során első lépéseként az Igazgatótanács döntött az egyes közvetlen 100%-os tulajdonában álló, konszolidációs körbe vont leányvállalatai közvetlen tulajdonba vételéről.

Ennek során a 2015. február 23-26. közti időszakban a Társaság 2015.12.31-i fizetési határidővel megvásárolta a

- a Katlanka B Kft.-től a Katlan Zrt.-ben lévő részesedését (részvényeket),
- a Katlanka B Kft.-től a BPR Rákóczi 57. Kft.-ben meglévő üzletrészt,
- a BUMA Ingatlan Kft.-től a Katlanka B Kft.-ben meglévő üzletrészt,
- a Kastélyszálló Kft.-től a Katlanka B Kft.-ben meglévő üzletrészt,
- a Katlan Zrt.-től a BPR Gamma Zrt.-ben lévő részesedését (részvényeket).
- a Katlan Zrt.-től a BPR Delta Kft.-ben meglévő üzletrészt.

## **V. A Társaság tevékenységének, piaci környezetének bemutatása**

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. 2013. december 31-én hat irodaházat, egy átmenetileg hasznosított épületet, két parkolóházat és egy kastélyszállót birtokolt.

### **2. A Társaság piaci környezetének és piaci pozíciójának bemutatása**

A Társaság a birtokolt ingatlan típusoknak megfelelően az alábbi ingatlanpiaci szegmensek területén tevékenykedik:

- a.) irodapiac,
- b.) parkolóházak piaca.

#### **a.) Irodapiac**

Irodaportfoliónk meghatározó része jó minőségű, vezető magyarországi és multinacionális bérlőknek határozott időtávra bérbe adott, infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű, elsősorban „B” kategóriás, másodrészt „A” kategóriás épületekből, valamint irodafejlesztésre vásárolt kitűnő elhelyezkedésű, belvárosi lokációjú, irodafejlesztésre alkalmas telkekből tevődik össze. Ingatlanaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az adott területen belüli elhelyezkedése, ezenkívül az iroda várható értéknövekedése, továbbfejlesztési potenciálja. A Társaság számára az irodapiac stratégiai üzletág, a város tömegközlekedéssel – elsősorban kötöttpályás eszközökkel - nagyon jól megközelíthető csomópontjain 5 "B" kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépülettel rendelkezik. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A bérlők elvárásaival összhangban, a szolgáltatási szint emelésével, megfelelő fejlesztésekkel, továbbá a bérlőkkel való személyesebb kontaktus kialakításával sikerül Társaságunknak a bérlőket megnyerni és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kitűnő adottságoknak, folyamatosan kontrolált és fejlesztett műszaki állapotnak, továbbá az elvárt szolgáltatási szintnek köszönhetően belvárosi irodaházaink közel 100%-os, a piaci átlagot meghaladó kihasználtsággal működnek.

## b.) Parkolóházak piaca

A Társaság tulajdonában lévő Aranykéz utcai parkolóház a korábbi években a tartós parkoló bérleti szerződéseknek, illetve a belvárosi elhelyezkedésnek köszönhetően magas kihasználtsággal működött. Az elmúlt évben a környező irodaépületek kiürülését követően a korábbi évekhez képest a kihasználtság csökkent. A Társaság tulajdonában van emellett a Budapest III., Polgár utca 8-10. szám alatti parkolóház, amely a Flórián Udvar Irodaház részét képezi, ám a nyilvánosság számára is igénybe vehető parkolási szolgáltatást nyújt 2008 nyara óta és 90% feletti kihasználtsággal üzemel. A 3. kerületben bejelentett fizetős köztéri parkolás bevezetése további kihasználtság növekedési potenciált jelent. Mindkét parkolóház a legújabb, magyar fejlesztésű parkolási rendszerrel igyekszik maximális szolgáltatási szintet biztosítani a felhasználóinak.

## VI. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A Társaság tevékenységének eredményességét továbbra is erősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az ez alapján kialakuló vállalati gazdálkodási környezet, ugyanis az irodák kihasználtsága, a realizálható bérleti díjak nagysága a bérlő társaságok anyagi helyzetétől, kilátásaitól függ. 2014. év során a Budapesti iroda piac kihasználtsági rátája – részben a gazdasági növekedésnek részben pedig a visszafogott iroda fejlesztéseknek köszönhetően - 16% körülire csökkent. Jelenleg összesen kb. félmillió négyzetméter üresen álló irodaterületből válogathatnak Budapesten az irodát kereső bérlők, ilyen limitált rendelkezésre álló területre az elmúlt 5 év alatt nem volt példa. Ugyanakkor a piacon megfigyelhető trend, miszerint a bérlők az évek során a modernebb irodákba költöznek, emelni fogja a régebbi, első és második generációs irodaházak üresedési rátáját. Ezzel kiegyenlítve a teljes piaci üresedési rátát. Az átlagos bérleti díjak tekintetében növekedésről nem lehet beszámolni, azonban a korábbi évekre jellemző csökkenés megállt. Az óvatos optimizmussal jellemezhető piacon kihasználva – mivel Pest központi területein gyakorlatilag alig van üres iroda jelenleg - a Társaság épületeinek kiváló lokációját, tovább erősíthető a piaci pozíció az épületek szolgáltatásainak színvonalának emelésével, a bérlők igényeihez igazodó beruházásokkal, fejlesztésekkel, és növekedés-orientált bérlők felkutatásával.

## VII. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság a 2014. évi konszolidált éves beszámolójába 10 leányvállalatot vont be, melyek a következők:

- BIF Jókai 34. Kft.,
- BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft.,
- Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.,
- Katlanka B Befektetési Kft.,
- Katlan Befektetési Zrt.,
- BPR Rákóczi 57 Kft.,
- Harsánylejtő Kft.,
- BPR Béta Kft.,

- BPR Delta Kft.,
  - és a BPR Gamma Zrt.
1. BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2007. október 19-én 3.000 E Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt, majd 2010. január 11-ei bejegyzéssel 1.960.000 E Ft-tal megemelte törzstőkéjét. A társaság fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan tulajdonosa és a fejlesztés projektcege.
  2. A BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 1999. május 11-én, 3.000 E Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt., majd 2000. augusztus 9-én 300.000 E Ft-tal megemelte törzstőkéjét. A társaság fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás.
  3. A Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. fióktelepe: 2174 Verseg-Fenyőharaszt), amelyet a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2000. szeptember 6-án, 15.000 E Ft törzstőkével alapított. A társaság törzstőkéje 2008. október 31-én megemelésre került 16.000 E Ft-ra. A társaság feladata a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonában lévő Fenyőharaszi Kastélyszálló üzemeltetése.
  4. Katlanka B Befektetési Kft. (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Budapest, IX. ker. Lechner Ödön fasor 3. sz. alatti Castrum-ház társasház iroda és üzlet és parkoló albetétei és a Budapest VI. ker. Andrassy út 80. sz. alatti társasházi lakás képezik a Társaság tulajdonát. A Katlanka B Befektetési Kft. 2013. március 4-ig a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100%-os leányvállalatainak, a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. kizárólagos tulajdonában lévő társaság volt. A Katlanka B Befektetési Kft.-be a 2012.12.28-án aláírt egyesülési szerződéssel 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.
  5. Katlan Befektetési Zrt. (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), melynek 83,49 %-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,51 %-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa. A Katlan Zrt. fő tevékenységi köre is az ingatlanforgalmazás. A BPR Pasa Park Kft. és BPR Rákóczi 57 Kft. 2009. évi kiválásával a Katlan Befektetési Zrt. jegyzett tőkéje 1.350.560 E Ft-ra csökkent 2.765.560 E Ft-ról. A kiválást követően a Budapest, III. ker. Harsánylejtő ingatlan képezi a társaság tulajdonát. A társaság jegyzett tőkéje 2012. november 6-án megemelésre kerül 1.350.660 E Ft,-Ft összegre. (Cégbírósági bejegyzés: 2012. november 29.)
  6. BPR Rákóczi 57. Kft. (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), mely 2009. augusztus 1-jei hatállyal kiválással jött létre a Katlan Zrt.-ből és melynek 83,5 %-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5 %-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa. A BPR Rákóczi 57. Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. Jegyzett tőkéje. 75.000 E Ft. A Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát.

7. A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2008. augusztus 25-én, 500 E Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt. A társaság fő tevékenységi köre: saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság nem rendelkezik ingatlantulajdonnal.
8. A BPR BÉTA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2008. augusztus 25-én, 500 E Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt. A társaság fő tevékenységi köre: saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság nem rendelkezik ingatlantulajdonnal.
9. BPR Delta Kft. (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.), melyet 2009-ben zárult ügylet keretében Sas Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. néven (mely később megváltoztatásra került) vásárolt meg a Katlan Zrt. A BPR Delta Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. Jegyzett tőkéje. 653.000 E Ft. A Budapest, V. kerület Sas u. 24. sz. alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát.
10. BPR Gamma Zrt. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), melyet 2009-ben zárult ügylet keretében Közép Európai Média Ingatlankezelő Zrt. néven (mely később megváltoztatásra került) vásárolt meg a Katlan Zrt. A BPR Gamma Zrt. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. Jegyzett tőkéje a vásárláskor 10.000 E Ft, mely 2010. január 14.-én 1,625 milliárd forinttal megemelésre került. A jegyzett tőke 2012. október 10-én 1.159.869.000,-Ft -ra tőkeátrendezéssel leszállításra került. A Budapest, X. kerület Üllői út 114. sz. alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát.

A társaság konszolidációs körében 2014-ban történt változás, hogy a korábbi évekkal ellentétben 2014-ben a konszolidációba bevonásra került a BPR BÉTA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság és a Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. is.

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) ezúton nyilatkozik arról, hogy az üzleti jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

Budapest, 2015. március 20.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor  
vezérigazgató