



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

**Az Igazgatótanács beszámolója, a Társaság mérleg és eredmény kimutatása,
valamint a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés**



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

**Az Igazgatótanács jelentése
a 2013. évi éves beszámolóról**

Budapest, 2014.

Handwritten signature

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

A Társaság 2013. évi **üzemi eredménye** 646.042 E Ft, amely 118,57 %-a az előző évi üzemi eredménynek.

A tárgyévi üzemi eredményt:

- 1.906.097 E Ft árbevétel (ami 102,99 %-a az előző évi árbevételnek),
- 65.354 E Ft egyéb bevétel (szemben a tavalyi 79.620 E Ft egyéb bevétellel) és
- összesen 1.325.409 E Ft költség és ráfordítás (szemben az előző évi 1.385.430 E Ft üzemi költségeknek és ráfordításoknak) alakította.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 2,99 %-kal, 55.423 E Ft-tal nőttek, mely növekedést elsősorban a üzemeltetési díjak emelkedése és az egyéb árbevételek között kimutatott nagy összegű jutalékból származó bevétel eredményezi.
- a bérleti, üzemeltetési és parkolási díj bevételek összességében 0,3%-kal nőttek, mely abból adódik, hogy nagyságrendileg hasonló bérleti díjbevétel mellett az üzemeltetési díjbevételek kis mértékben emelkedtek, míg a parkolási díjbevételek ugyanakkora összegben csökkentek.
- az egyéb bevételek összege 2013. évben 14.266 E Ft-tal lett alacsonyabb, mint 2012. évben. Tárgy évben ezen a soron a bérleti szerződésekből eredő kapott kártérítések (47.340 E Ft.) és a követelések visszaírt értékvesztése (16.191 E Ft) került kimutatásra.
- az anyagijellegű ráfordítások 7,79%-kal, 47.245 E Ft-tal nőttek. Az anyagijellegű ráfordítások tekintetében az eredménykimutatás minden sorában – kivéve a közvetített szolgáltatások értékét - emelkedés figyelhető meg. Az anyagköltség és az igénybe vett szolgáltatások értékének emelkedését a kiadott irodaterületek növekedése okozta. Továbbá kiemelandó az egyéb szolgáltatások értékének emelkedése, melynek esetében a jelentős növekedés oka, hogy a tárgyévi bankköltség tartalmazza a CIB hitel szerződés módosítás egyszeri díját.
- a személyi jellegű ráfordítások 1,32 %-kal, 3.256 E Ft-tal csökkentek, melyet létszámcsökkenés okoz.
- az értékcsökkenési leírás összege 8,78 %-kal, 29.538 E Ft-tal csökkent, melyet elsősorban az okoz, hogy több eszköz értéke is leíródott nullára.
- az egyéb ráfordítások 74.472 E Ft-tal csökkentek a megelőző évhez képest, melyet az magyaráz, hogy a bázisév tartalmazta 68.890 E Ft összegű engedményezett követelés könyvszerinti értékének kivezetését.

A Társaság 2013. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -254.075 E Ft (2012. évi pénzügyi eredmény 205.468 E Ft). A csökkenés oka elsősorban az év végén fennálló euró alapú bankhitel év végi átértékelésének nem realizált árfolyamvesztése, de emelkedés figyelhető meg a szintén e hitel kapcsán fizetett hitelkamatok összegében is a 2013. június havi

kamatemelés következtében. A pénzügyi műveletek ráfordításait csökkenti a BIF Jókai 34 Kft.-ben való részesedés után elszámolt értékvesztés visszaírásának összege, mely 1.161 E Ft.

2013. évben a cég rendkívüli eredményt nem realizált.

A Társaság adózás előtti eredménye 391.967 E Ft, melyet 22.569 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2013. évi adózott eredmény 369.398 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek. Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 369.398 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság 2013. évi bevételeinek és kiadásainak részletezését az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	2012. év (E Ft)	2013. év (E Ft)	Változás
Összes bevétel	2.517.326	2.059.301	-458.025
<u>Ebből:</u>			
- Üzemi tev. bevétele	1.930.294	1.971.451	41.157
- Pénzügyi műveletek bevétele	586.750	87.850	-498.900
- Rendkívüli bevétel	282		-282

Megnevezés	2012. év (E Ft)	2013. év (E Ft)	Változás
Összes kiadás	1.766.712	1.667.334	-99.378
<u>Ebből:</u>			
- Anyagjellegű ráfordítás	606.732	653.997	47.245
- Személyi jellegű ráfordítás	246.436	243.180	-3.256
- Értékcsökkenési leírás	336.538	307.000	-29.538
- Egyéb ráfordítások	195.724	121.252	-74.472
- Pénzügyi műveletek ráfordítása	381.282	341.925	-39.357
- Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
Adózás előtti eredmény	750.614	391.967	-358.647

A Társaság. 2013. december 31-ei **mérlegfőösszege** 13.078.139 E Ft, amely 102,46 %-a az előző évi mérlegfőösszegnek. A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 5.995.158 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (5.906.997 E Ft), a beruházási állomány (264.242 E Ft), a leányvállalati befektetés állomány (3.833.943 E Ft), a vevőkövetelés állománya (249.930 E Ft), a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés állomány (2.275.961 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (197.141 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

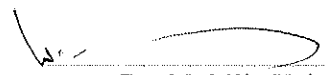
Forrás oldalon a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) képviseli a legnagyobb részarányt (46,07%), valamint a saját tőke (45,84%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a hosszú lejáratú bankhitelek következő évi törlesztő részlete (333.833 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (354.183 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 2013. évi éves beszámolóját az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg:	13.078.139 E Ft
Saját tőke:	5.995.158 E Ft
Árbevétel:	1.906.097 E Ft
Adózás előtti eredmény:	391.967 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	369.398 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, 2014. március 27.


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

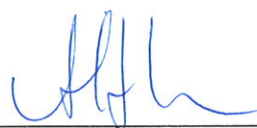
Éves beszámoló

2013.01.01 - 12.31
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2014. március 14.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató

P.H.

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.december 31.

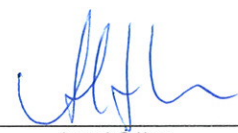
MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	10 321 189	0	10 062 434
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	0	0	0
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 érték helyesbítése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	6 098 407	0	6 228 491
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 809 260	0	5 906 997
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	12 427	0	9 463
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	42 221	0	46 280
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	234 499	0	264 242
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	1 509
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	4 222 782	0	3 833 943
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	4 222 782	0	3 833 943
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 érték helyesbítése	0	0	0

Kelt: Budapest, 2014. március 14.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke


Angel Gábor
vezérigazgató

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. 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
26	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)	2 217 939	0	2 792 631
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	0	0	0
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
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	1 854 344	0	2 595 490
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	128 492	0	249 930
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 666 678	0	2 275 961
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	59 174	0	69 599
40	III. ÉRTÉKPAPÍROK (42.-45. sorok)	0	0	0
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
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK (467-48. sorok)	363 595	0	197 141
46	Pénztár, csekkek	902	0	1 083
47	Bankbetétek	362 693	0	196 058
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	224 499	0	223 074
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	222 804	0	222 067
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 695	0	1 007
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	12 763 627	0	13 078 139

Kelt: Budapest, 2014. március 14.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke


Angel Gábor
vezérigazgató

PH.

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

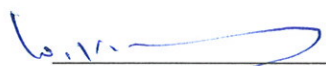
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.december 31.

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)	5 652 255	0	5 995 158
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	1 751 364	0	2 447 788
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	722 919	0	369 398
62	E. Céltartalékok (64.-66.sorok)	850	0	0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	850	0	0
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0	0
66	F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)	7 070 713	0	7 029 832
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, 2014. március 14.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke


Angel Gábor
vezérigazgató

PH.

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.december 31.

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (73.-80. sorok)	6 238 446	0	6 024 983
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	6 238 446	0	6 024 983
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
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (82. és 84.-90. sorok)	832 267	0	1 004 849
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	315 579	0	333 833
84	Vevőktől kapott előlegek	252 657	0	354 183
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	22 096	0	21 530
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	99 208	0	106 811
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	142 727	0	188 492
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	39 809	0	53 149
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 389	0	3 975
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	38 420	0	49 174
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+80.+90. sor)	12 763 627	0	13 078 139

Kelt: Budapest, 2014. március 14.



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: 2013.december 31.

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás
"A" változat

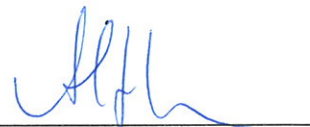
adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 850 674	0	1 906 097
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1 850 674	0	1 906 097
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	79 620	0	65 354
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	100 621	0	116 124
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	280 318	0	300 485
7	Egyéb szolgáltatások értéke	16 158	0	38 197
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	209 635	0	199 171
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	606 732	0	653 977
10	Béreköltség	172 798	0	171 145
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 853		19 695
12	Bérráulékok	52 785	0	52 340
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	246 436	0	243 180
VI.	Értékcsökkenési leírás	336 538	0	307 000
VII.	Egyéb ráfordítások	195 724	0	121 252
	VII. sorból: értékvesztés	24 048	0	851
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	544 864	0	646 042

Kelt: Budapest, 2014. március 14.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató

PH.

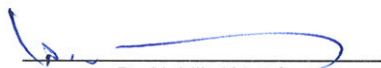
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.december 31.

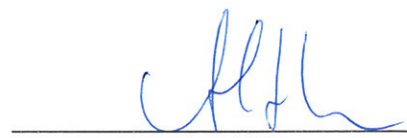
Összköltség eljárással készített eredménykimutatás
"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
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	103 432	0	87 581
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	93 934	0	83 670
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	483 318	0	269
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	586 750	0	87 850
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	195 939	0	218 065
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	7 212	0	6 367
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	185 000	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	343	0	123 860
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	381 282	0	341 925
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	205 468	0	-254 075
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	750 332	0	391 967
X.	Rendkívüli bevételek	282	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	282	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	750 614	0	391 967
XII.	Adófizetési kötelezettség	27 695	0	22 569
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	722 919	0	369 398
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)	722 919	0	369 398

Kelt: Budapest, 2014. március 14.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke


Angel Gábor
vezérigazgató

PH.



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és
Fejlesztési Nyrt.**

Székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Internetes honlap: www.bif.hu

**Kiegészítő melléklet
a 2013. évi éves beszámolóhoz**

Budapest, 2014.

te

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 Vagyongazdálkodási és Vagyongazdálkodási Vállalat.

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. 2013. évben az alábbi ingatlanokat, ingatlan részeket birtokolta:

Ingatlan megnevezése	Ingatlan jellege
Madách tér 3-4.	Irodaház
Bajcsy u. 57.	Irodaház
Városmajor u. 12.	Irodaház
Victor H. u. 18-22. (45% tulajdonrész)	Irodaház
Teréz krt. 62.	Vegyes rendeltetésű
Polgár u. 8-10. (84% tulajdonrész)	Vegyes rendeltetésű
Király u. 46.	Vegyes rendeltetésű
Aranykéz u. 4-6.	Parkolóház
Verseg-Fenyőharaszt	Kastélyszálló
Anrdrássy 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 készít. Jelen beszámoló a 2013. január 1. és 2013. december 31. közötti időszak gazdálkodásának

adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2013. december 31-e, a mérlegkészítés időpontja 2013. február 28. Az eredménykimutatás összköltség eljárással ("A" típusú) készült.

A gazdasági események a beszámolás időszakára vonatkozóan tisztázottak, pontosítottak, a bizonylatok hiánytalanok és hézagmentesen 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.

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.

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.

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 2013. december 31-ei állapotnak megfelelően - egyenlegközléssel megtörtént.

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.

3. A 2013. év összefoglaló értékelése

A Társaság 2013. évi üzemi eredménye 646.042 E Ft, amely 18,57 %-kal meghaladja az előző évi üzemi eredményt.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 2,99 %-kal, 55.423 E Ft-tal nőttek, mely növekedést elsősorban a üzemeltetési díjak emelkedése és az egyéb árbevételek között kimutatott nagy összegű jutalékból származó bevétel eredményezi.
- a bérleti, üzemeltetési és parkolási díj bevételek összességében 0,3%-kal nőttek, mely abból adódik, hogy nagyságrendileg hasonló bérleti díjbevétel mellett az üzemeltetési díjbevételek kis mértékben emelkedtek, míg a parkolási díjbevételek ugyanakkora összegben csökkentek.
- az egyéb bevételek összege 2013. évben 14.266 E Ft-tal lett alacsonyabb, mint 2012. évben. Tárgy évben ezen a soron a bérleti szerződésekből eredő kapott kártérítések (47.340 E Ft.) és a követelések visszaírt értékvesztése (16.191 E Ft) került kimutatásra.
- az anyagjellegű ráfordítások 7,79%-kal, 47.245 E Ft-tal nőttek. Az anyagjellegű ráfordítások tekintetében az eredménykimutatás minden sorában – kivéve a közvetített szolgáltatások értékét - emelkedés figyelhető meg. Az anyagköltség és az igénybe vett szolgáltatások értékének emelkedését a kiadott irodaterületek növekedése okozta. Továbbá kiemelandó az egyéb szolgáltatások értékének emelkedése, melynek esetében a jelentős növekedés oka, hogy a tárgyévi bankköltség tartalmazza a CIB hitel szerződés módosítás egyszeri díját.
- a személyi jellegű ráfordítások 1,32 %-kal, 3.256 E Ft-tal csökkentek, melyet létszámcsökkenés okoz.
- az értékesítési leírás összege 8,78 %-kal, 29.538 E Ft-tal csökkent, melyet elsősorban az okoz, hogy több eszköz értéke is leíródott nullára.

- az egyéb ráfordítások 74.472 E Ft-tal csökkentek a megelőző évhez képest, melyet az magyaráz, hogy a bázisév tartalmazta 68.890 E Ft összegű engedményezett követelés könyvszerinti értékének kivezetését.

A Társaság 2013. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -254.075 E Ft (2012. évi pénzügyi eredmény 205.468 E Ft). A csökkenés oka elsősorban az év végén fennálló euró alapú bankhitel év végi ártérítelésének nem realizált árfolyamvesztesége, de emelkedés figyelhető meg a szintén e hitel kapcsán fizetett hitelkamatok összegében is a 2013. június havi kamatemelés következtében. A pénzügyi műveletek ráfordításait csökkenti a BIF Jókai 34 Kft.-ben való részesedés után elszámolt értékvesztés visszairásának összege, mely 1.161 E Ft.

2013. évben a cég rendkívüli eredményt nem realizált.

A Társaság adózás előtti eredménye 391.967 E Ft, melyet 22.569 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2013. évi adózott eredmény 369.398 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek. Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 369.398 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 5.995.158 E Ft. A 2013. december 31-ei mérlegfőösszege 13.078.139 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (5.906.997 E Ft), a beruházási állomány (264.242 E Ft), a leányvállalati befektetés állomány (3.833.943 E Ft), a vevőkövetelések állománya (249.930 E Ft), a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés állomány (2.275.961 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (197.141 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) képviseli a legnagyobb részarányt (46,07%), valamint a saját tőke (45,84%). 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 (333.833 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (354.183 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:

- A Társaság – 2013. április 29-én megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges (egyhangú) határozatokat hozta:

A közgyűlés a Társaság 2012. évi éves beszámolóját, konszolidált beszámolóját és az adózott eredmény felosztására vonatkozó javaslatot egyhangúlag elfogadta. (A Társaság 2012. évre vonatkozóan osztalékot nem fizetett.)

A közgyűlés a Társaság könyvvizsgálójának a INTERAUDITOR Neuner + Henzl Tanácsadó Kft.-t (a könyvvizsgálatért személyében felelős személynek Móri Ferencné) választotta meg a 2013. május 1. és 2014. április 30. közötti időszakra. 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 közgyűlés döntött a Castum-BIF Kft. Társaságba való beolvadásáról (az átalakulásról szóló első döntés), valamint jóváhagyta a Társaság alapszabályának módosítását.

- A Társaság 2013. június 27-én rendkívüli közgyűlést tartott, melyen az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés véglegesen döntött (az átalakulásról szóló második döntés) a Budapesti Ingatlan Nyrt. beolvadással történő átalakulásáról a vagyonmérleg tervezetek, és vagyonleltár tervezetek alapján, és döntött arról, hogy az átalakuláshoz fűződő joghatások az átalakulás cégbejegyzésének napján álljanak be. A beolvadás eredményeképpen a CASTRUM-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. beolvadt tulajdonosa, a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be, mely utóbbi társaság változatlan cégformában működik tovább.

- A CIB Bank Zrt.-vel fennálló GA6-030959 sorszámú hitelszerződés 5. számú módosítása 2013. május 31-én került aláírásra, mely módosítás eredményeként a hitel törlesztési ütemezése oly módon változott, hogy a negyedéves tőketörlesztések összege több mint 50%-kal lecsökkentek, ugyanakkor a fizetendő kamatfelár 2013. május 31. és 2015. május 31. közötti időszakra 1,3% ponttal, 2015. június 1.-től pedig a hitel lejáratáig 1% ponttal emelkedett. A hitel lejáratára 2018. március 31-re változott.
- A CASTRUM BIF Kft - a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100%-ban tulajdonolt leányvállalata - 2013. augusztus 15-én beolvadt a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be.

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

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

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.

II. Specifikus rész

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A. Befektetett eszközök

I. Immateriális javak

Az immateriális javak között a tárgyévben vagyoni értékű jogokkal (szoftver licenc díj) rendelkezik 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				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Vagyoni értékű jogok	27.141	360	0	27.501	27.141	360		27.501	0

A vagyoni értékű jogok bruttó értékének növekedése szoftver fejlesztésből adódott. A vagyoni értékű jogok értécsökkenésének növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához kapcsolódik. Az értécsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

Az immateriális javak mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Bruttó érték	27.141	27.501
Értécsökkenés	27.141	27.501
Mérleg érték (nettó érték)	0	0

II. Tárgyi eszközök

II/1. 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 meg. A telkek esetében értécsökkenés nem kerül elszámolásra. Az épületek és építmények vonatkozásában a bérbe adott épületekre, építményekre 6% értécsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság. Ez alól a Teréz krt-i ingatlan jelent kivételt, mivel az ingatlan maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így a Társaság nem számol 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				Értékesökkenés				Nettó érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Záró
8.731.463	385.449	0	9.116.912	2.922.203	287.712	0	3.209.915	5.906.997

Az ingatlanok bruttó értéke a Castrum-BIF Kft beolvadása kapcsán az Andrássy úti ingatlan bekerülésének (365.000 E Ft), valamint a Victor Hugo utcai ingatlanon és a Flórián Udvaron elektromos hálózat teljesítmény bővítésének aktiválása következtében növekedett. Az értékesökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értékesökkenés elszámolásához kapcsolódik. Az értékesökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

Az ingatlanok mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Bruttó érték	8.731.463	9.116.912
Értékesökkenés	2.922.203	3.209.915
Mérleg érték (nettó érték)	5.809.260	5.906.997

II/2. 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 értékesökkenés 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				Értékesökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	20.445	0	0	20.445	8.018	2.964	0	10.982	9.463

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

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

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Bruttó érték	20.445	20.445
Értékesítés	8.018	10.982
Mérleg érték (nettó érték)	12.427	9.463

II/3. 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 értékesítés 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				Értékesítés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	122.498	16.338	157	138.679	80.277	12.275	153	92.399	46.280

A bruttó érték növekedésének jelentős része a Madách téri, a Victor H. utcai, valamint a Bajcsy-Zs. úti irodaházakban klímaberendezések felszereléséből (8.839 E Ft), a Teréz körüti ingatlanon lift beszerzéséből (5.000 E Ft), a Városmajor utcai ingatlanon beléptető rendszer megvásárlásából (1.055 E Ft), egyéb ingatlanokon végzett beruházásból (1.032 E Ft) valamint számítástechnikai eszközök beszerzéséből (412 E Ft) adódott. Az értékesítés növekedése a tárgyévi terv szerinti értékesítés elszámolásához kapcsolódik. A bruttó érték és az értékesítés csökkenése értékesítés miatti kivezetéséből adódott. Az értékesítés elszámolása lineáris módszerrel történik.

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

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Bruttó érték	122.498	138.679
Értécsökkenés	80.277	92.399
Mérleg érték (nettó érték)	42.221	46.280

II/4. Beszerzéskor 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 értécsökkenésként elszámolásra kerültek, mely eszközök értékének alakulását, az alábbi táblázat mutatja:

Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
33.345	3.688	0	37.033	33.345	3.688	0	37.033	0

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

Az immateriális javak és tárgyi eszközök esetében terven felüli értécsökkenés elszámolására 2013. évben sem került sor.

Az adótörvény, illetve a számviteli törvény szerinti értécsökkenés összehasonlítása

A bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 6% értécsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság (kivételt képez a Teréz krt-i ingatlan, melynek maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így számviteli értécsökkenés nem kerül elszámolásra), míg az adótörvény által megengedett leírási kulcs bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 5% (mely a Teréz körúti ingatlanra vonatkozóan is elszámolásra kerül). Így az ingatlanokra számvitelileg elszámolt 287.712 E Ft értécsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 380.361 E Ft értécsökkenés számolható el.

A személyautók vonatkozásában a beszerzési ár 25%-nak megfelelő maradványérték került elszámolásra, így ennek hatásaként a számvitelileg elszámolt 311 E Ft értécsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 415 E Ft értécsökkenés számolható el.

A Társaság többi eszközeinek vonatkozásában a számviteli törvény szerint elszámolt értécsökkenés megegyezik a társasági adó törvény szerint érvényesíthető értécsökkenéssel.

A számvitelileg elszámolt értécsökkenés mindösszesen 307.000 E Ft, az adótörvény szerint elszámolható értécsökkenés mindösszesen 399.752 E Ft.

II/5. Beruházások, felújítások

A beruházások állománymozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházás	234.499	435.579	405.836	264.242

A beruházások állományának növekedését eredményezte a Castrum-BIF Kft beolvadása kapcsán az Andrásy úti ingatlan bekerülési értéke 365.000 E Ft értékben, a befejezetlen beruházás állományának növekedése 29.728 E Ft értékben, valamint az egyéb ingatlanokon végzett beruházások 40.851 E Ft értékben. Ez utóbbiból jelentősebb tételek a következők: elektromos hálózat teljesítmény bővítése és főelosztó kiépítése a Victor H. utcai ingatlanon (15.949 E Ft), valamint a Flórián udvaron (4.412 E Ft). Továbbá klímaberendezések szerelése a Bajcsy Zs. úti, Madách téri és Victor H. utcai irodaházakban (8.928 E Ft), lift beszerzés a Teréz körüti ingatlanon (5.000 E Ft), Az egyéb kis értékű tárgyi eszközök beszerzésének értéke 3.688 E Ft volt. A csökkenést az ingatlanokon a tárgy évben aktiválásra került beruházások értéke jelenti (402.148 E Ft), ebből az Andrásy úti ingatlan bekerülési értéke 365.000 E Ft, az egyéb ingatlanokon végzett beruházások aktiválása 37.148 E Ft. Csökkenést jelent továbbá a kis értékű tárgyi eszközök és számítástechnikai eszközök üzembe helyezése is (3.688 E Ft).

A 2013. december 31-ei 264.242 E Ft beruházás állomány az alábbi ingatlanokhoz kapcsolódik:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Bajcsy-Zs. út.	233.914
Andrásy út	29.728
Király u.	600
Összesen:	264.242

II./4 Beruházásokra adott előlegek

A beruházásokra adott előlegeken a társaság 2013. december 31-én 1.509 E Ft összeget mutat ki, mely pénztárgépre (1.323 E Ft) és dohányzófülkére (186 E Ft) adott előlegből tevődik össze.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

III/1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

A 2012. december 31. és 2013. december 31-ei kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedések állományát az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban) 2012.12.31.	Összeg (E Ft-ban) 2013.12.31.
Castrum-BIF Kft.	390.000	0
BU-MA Ingatlan Kft.	303.000	303.000
Kastélyszálló Kft.	18.091	18.091
Katlan Zrt.	1.153.920	1.153.920
BPR Pasa Park Kft.	1.118.962	0
Katlanka B Kft.	0	1.118.962
BPR Rákóczi 57 Kft.	62.809	62.809
BIF Jókai 34. Kft.	1.175.000	1.176.161
Harsánylejtő Kft. (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	500	500
BPR Béta Kft.	500	500
Összesen:	4.222.782	3.833.943

A mérleg sor 2013. évi állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	4.222.782	1.161	390.000	3.833.943

A részesedések értékének növekedése a BIF Jókai 34 Kft esetében figyelhető meg: a BIF Jókai 34 Kft-ben lévő részesedés után 2013. év végén lehetőség nyílt az értékvesztés egy részének visszaírására, mely abból adódott, hogy a részesedés piaci értéke 2013. 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 értéke a Castrum-BIF Kft. Budapesti Ingatlan Nyrt.-be történő beolvadása kapcsán 390.000 E Ft-tal csökkent.

Illetve történt egy átrendeződés, melyet az okozott, hogy a BPR Pasa Park Kft. 2013. március 04-én beolvadt a Katlanka B Kft.-be, így a Budapesti Ingatlan Nyrt. BPR Pasa Park Kft.-ben lévő, 1.118.962 E Ft könyv szerinti értékű részesedése ezt követően ugyanezen a könyv szerinti értéken a Katlanka B Kft.-ben áll fenn, mely 57,29 %-os tulajdoni részarányt jelent a Budapesti Ingatlan Nyrt.-nek.

A részesedések értékvesztésének állományváltozását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Castrum-BIF Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2009	607.000	0	0	607.000
BIF Jókai 34 Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2010	603.000	0	0	603.000
Castrum-BIF Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2010	20.000	0	0	20.000
Castrum-BIF Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2011	66.000	0	0	66.000
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	0	0	1.161	1.161
Castrum-BIF Kft.-ben való tartós részesedés kivezetése beolvadás következtében 2013	0	0	693.000	693.000
Összesen:	1.481.000	0	694.161	786.839

A Budapesti Ingatlan Nyrt. a BU-MA Ingatlan Kft.-nek, a Kastélyszálló Kft.-nek és a BIF Jókai 34 Kft.-nek, valamint a 2008-ban létrehozott 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 BPR Pasa Park Kft. beolvadását követően 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, kivéve a 2008. évben létrehozott Harsánylejtő Kft.-t és a BPR Béta Kft.-t.

A leányvállalatok 2013. 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	-3.064.048	20.036	-788.498	-51.525	739.831
Lekötött tartalék	0	0	0	42.217	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	-416.924	5.282	1194	4.007	-1.621.284
Saját tőke összesen	756.378	328.318	1.175.696	12.790	1.071.620

Megnevezés	BPR Rákóczi 57 Kft.	BPR Delta Kft.	BPR Gamma Kft.	Harsánylejtő Kft.	BPR Béta Kft.
Jegyzett tőke	75.000	653.000	1.159.869	500	500
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0
Tőketartalék	214	0	0	0	0
Eredménytartalék	-59.864	-409.162	-380.994	-1.314	-1.311
Lekötött tartalék	30.000	88.490	0	1.500	1.500
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	-15.387	3.002	-72.905	-367	-367
Saját tőke összesen	29.963	335.330	705.970	319	322

B. Forgóeszközök

I. Készletek

A Társaságnak a tárgyévben készlete nem volt.

II. Követelések

II/1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból

Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból				Értékvesztés				Záró
Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	érték
128.492	2.783.917	2.625.795	286.614	54.667	851	16.834	36.684	249.930

A vevő követelések záró értéke mindkét évben döntően a december havi bérleti díjak és tovább számlázott közvetített szolgáltatások (telefon-, és közüzemi díjak) kifizetetlen összegeit tartalmazzák. A két év közötti jelentős eltérés nagy részét egy év végén még le nem járt kiszámlázott szolgáltatási díj teszi ki, mely a többi követelés jelentős részével együtt a mérlegkészítésig befolyt.

A vevő követelések mérlegértéke:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	128.492	249.930

2013. évben a vevőkkel kapcsolatosan 851 E Ft értékvesztés került elszámolásra.

II/2. 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	2012.12.31.	2013.12.31.
Katlanka B Kft-vel szembeni követelés	504.247	922.410
Katlan Zrt-vel szembeni követelés	669.117	1.259.897
Harsánylejtő Kft-vel szembeni követelés (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	1.059	1.483
BPR Béta Kft-vel szembeni követelés	1.059	1.483
Kastélyszálló Kft-vel szembeni követelés	8.317	0
Castrum-BIF Kft.-vel szembeni követelés	10.432	0
BU-MAIngatlan Kft.vel szembeni követelés	76	0
BPR Gamma Zrt.-vel szembeni követelés	48.607	55.469
BPR Pasa Park Kft-vel szembeni követelés	398.887	0
BPR Rákóczi 57 Kft.-vel szembeni követelés	24.877	35.219
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen	1.666.678	2.275.961

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés mérleg sor az alábbi típusú követeléseket tartalmazza 2013. december 31-én:

- vevő jellegű követelés (266.189 E Ft),
- kölcsön és azok kamatai jellegű követelés (1.541.995 E Ft),
- osztalékkövetelés: a Katlanka B Kft.-be beolvadó BPR Pasa Park Kft.-vel szemben fennálló 2010. és 2011. évre járó osztalék összegéből fennmaradt követelés (398.887 E Ft),
- engedményezésből származó követelés: a Balmoral 2001 Kft.-vel szembeni fennálló kölcsön és kamat követelés Katlanka B Kft-re történő engedményezéséből eredő követelés (68.890 E Ft).

II/3. Egyéb követelések

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

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Vevői előlegek áfá-ja	48.615	56.921
Egyebek (szállítói előrefizetések stb.)	6.171	12.214
Iparűzési adó	2.257	0
Különféle egyéb követelés	2.131	464
Összesen	59.174	69.599

2013. évben az egyéb követelések növekedésének jelentős része a vevői előlegek áfá-jának növekedéséből, szállítói előrefizetésekből, valamint a Victor Hugo Irodaház üzemeltetésére és áramdíjára adott előlegéből adódik.

III. Értékpapírok

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

IV. Pénzeszközök

A pénzeszköz állomány 1.083 E Ft készpénzből és 196.058 E Ft bankszámla pénzből állt. (A bázis évet 902 E Ft készpénzzel és 362.693 E Ft bankszámla pénzzel zárta a Társaság.)

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek	33.089	19.653
Bérleti, üzemeltetési, parkolási és közüzemi díj bevételek	142.821	151.381
Telefon díjakkal kapcsolatos bevételek	147	116
Kamatbevétel elhatárolása (kapcsolt)	46.747	50.917
Különféle költségek (előfiz. díjak, bizt. díjak, fizetett kártérítés)	1.695	1.007
Összesen	224.499	223.074

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni elhatárolásból 19.613 E Ft a leányvállalatok felé kiszámlázott 2013. évre vonatkozó menedzsmentdíjak összege. A kamatbevétel elhatárolás soron 50.917 E Ft szerepel, mely kapcsolt vállalatokkal szembeni kölcsönök kamatbevétel elhatárolása.

D. Saját tőke

A saját tőke összetételét az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
1.	Jegyzett tőke	2.583.220	2.583.220
2.	Tőketartalék	594.752	594.752
3.	Eredménytartalék	1.751.364	2.447.788
4.	Értékelési tartalék	0	0
5.	Mérleg szerinti eredmény	722.919	369.398
6.	Saját tőke	5.652.255	5.995.158

Az eredménytartalék növekedését a 2012. évi mérleg szerinti eredmény átvezetése okozta. A saját tőke bázis évről a tárgy évre való növekedése a 2013. évi pozitív mérleg szerinti eredménynek köszönhető.

E. Céltartalékok

A Társaság 2013. évben visszaírta a 2012. évi szavatossági per kapcsán várható kötelezettségekre képzett 850 E Ft céltartalékot, abból adódóan, hogy fellebbezést nyújtott be az elsőfokú bíróság ítéletének súlyos jogszabálysértő volta és megalapozatlansága miatt. A fellebbezés eredményre vezetett, a másodfokú bíróság a felperes keresetét a Társaságunkkal szemben elutasította.

F. Kötelezettségek

I. Hátrasorolt kötelezettségek

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

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 2013.12.31.	Kölcsön összege E Ft-ban 2013.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2013.12.31	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2013.12.31
CIB Bank hitel	21.417	6.358.816	6.024.983	333.833
Tőketartozás 2013.12.31.-én	21.417	6.358.816	6.024.983	333.833

III. Rövid lejáratú kötelezettségek

III/1. Rövid lejáratú kölcsönök

2013. év végén a társaság nem rendelkezik rövid lejáratú kölcsönökkel.

III/2. Rövid lejáratú hitelek

2013. év végén a rövid lejáratú hitelek mérlegsor a hosszú lejáratú bankhitel következő évi törlesztő részletének összegét tartalmazza forintban kifejezve, melynek összege 333.833 E Ft.

III/3. Vevőktől kapott előlegek

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Vevőktől kapott előlegek	252.657	354.183

A vevőktől kapott előlegek összege a bérlők által befizetett, általában három havi bruttó bérleti díj előlegeket (114.087 E Ft), közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket (163.911 E Ft), valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket (76.185 E Ft) tartalmazza.

III/4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásokból	22.096	21.530

A szállítói állomány beruházási szállítókkal, illetve közüzemi-, telefon- és egyéb szolgáltatásokat nyújtó szállítókkal szembeni kötelezettségeket tartalmaz. A szállítói kötelezettség legnagyobb százalékát az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos le nem járt fizetési kötelezettségek teszik ki, de jelentős a Flórián Udvar és Victor Hugo irodaház elektromos hálózatának bővítéséhez kapcsolódó le nem járt szállítói tartozása is. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek.

III/5. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Ezen a soron került kimutatásra a BUMA Kft.-től kapott, 2013. év végén fennálló rövid lejáratú kölcsön és esedékessé váló kamatainak összege, valamint a Kastélyszálló Kft. által anyavállalat helyett tévesen kifizetett előlegből származó fizetési kötelezettség, melyek a következők E Ft-ban kifejezve:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Kastélyszálló Kft-vel szembeni kötelezettség	0	1.617
Katlanka B Kft-vel szembeni kötelezettség	632	0
BU-MAIngatlan Kft.vel szembeni kötelezettség	98.576	105.194
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen	99.208	106.811

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

III/6. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

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

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.280	75.280
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	53.231	92.615
Osztalék fizetési kötelezettség a 2003-2007. évek után	0	0
Vevői előrefizetések	4.070	4.960
Egyebek	285	270
Jövedelem elszámolási számla	9.861	15.367
Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen	142.727	188.492

A kötelezettségállomány döntő részét a Társaság részvényeinek dematerializációjával összefüggő, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség valamint az adó- és járulék fizetési kötelezettségek teszik ki. Az adók soron jelentkező eltérést elsősorban a december hónapban kiállított nagy összegű jutalék számla fizetendő áfa tartalma okozza.

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Közüzemi- és telefon költségek	22.500	27.342
Egyéb költségek (üzemeltetési költségek stb.)	12.601	16.683
Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	916	665
Könyvvizsgálati díj	2.400	4200
Bankköltség	3	284
Bevételek (bérleti díj, parkolási díj, közv. szolg.)	1.389	3.975
Összesen	39.809	53.149

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

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2013. 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 2012. évi bevételekkel az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
1.	Bérleti és üzemeltetési díj bevételek	1.299.168	1.329.182
2.	Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	209.635	199.171
3.	Parkolási díj bevételek	203.269	177.680
4.	Menedzsment díjak árbevétele	111.575	93.280
5.	Egyéb árbevételek	27.027	106.784
6.	Értékesítés nettó árbevétele	1.850.674	1.906.097

A bérleti és üzemeltetési díj bevételek összességében 2,31%-kal nőttek. A bérleti díjából származó bevétel nem változott számottevően, ugyanakkor az üzemeltetési díjából származó bevétel csaknem 15%-kal nőtt.

2013. évben jelentős bérbe adások történtek, kiemelten a Bajcsy Zs. úti, a Városmajor u.-i ingatlanokon, melyek jórészt ellensúlyozni tudták azt a jelentős bevétel kiesést, melyet a Városmajor u.-i ingatlan egyik bérlőjének jelentős mértékű területcsökkenése miatti bevétel kiesése okozott. Az üzemeltetési díjbevételek emelkedése ezen jelentős területű új bérbeadásoknak köszönhető, illetve annak, hogy az említett Városmajor u.-i bérlő a korábbi saját üzemeltetésről a Vállalkozás általi üzemeltetésre tért át, vagyis a bázis időszakkal ellentétben 2013-ban a Városmajor u.-i irodaház is az üzemeltetett ingatlanok közé tartozott.

(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 241 E Ft a Katlan Zrt-től, 257 E Ft a BPR Rákóczi Kft-től, 358 E Ft a Kastélyszálló Kft-től, 287 E Ft BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-től és 89 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 csökkenését az Aranykéz utcai parkolóház parkolási díjbevételeinek 17,43%-os csökkenése okozza, mely főként a szerződéses parkolások visszaesésére vezethető vissza. Az óraparkos parkolási bevételek az előző évhez képest nem változtak jelentősen.

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 bevételből 676 E Ft a CASTRUM-BIF Kft-nek, 1.693 E Ft a BIF Jókai 34. Kft-nek, 3.957 E Ft a BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-nek, 220 E Ft a BPR Delta Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft-nek, 46.854 E Ft a Katlan Befektetési Zrt-nek, 32.563 E Ft a Katlanka B. Befektetési Kft-nek és 7.317 E Ft a BPR Rákóczi 57 Kft-nek került kiszámlázásra.

Az egyéb árbevételek soron az előző csoportokba nem sorolható értékesítési bevételek szerepelnek, úgy mint a leányvállalatoknak végzett könyvelési szolgáltatás bevétele, telefon alközponti szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek, az Üllői út 48. szám alatti irodaház értékesítéséhez kapcsolódó energiaértékesítési jutalék és az ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződés szerinti közvetítői jutalék, melynek összege 84.322 E forint. 2013-ban az egyéb árbevételek között került kimutatásra a bérlok által a kiadott irodák testre szabásához való hozzájárulásként kifizetett összeg, illetve bérleti jogosultság átvételi díja és előhasználati jog díja 7.617 E forint 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.)

2.1.2. Egyéb bevételek

A tárgyévben 65.354 E Ft egyéb bevétele volt a Társaságnak. Az egyéb bevételek legjelentősebb részét a bérleti szerződésekből eredő kapott kártérítések (47.340 E Ft.) és a követelések visszaírt értékvesztése (16.191 E Ft) teszi ki. Ez utóbbi teljes egészében a Szikra-Bár Kft-vel történt megegyezés eredménye, melyben megszüntetésre került a per a bérlemény további hasznosítása érdekében, melynek keretében a fennálló követelések rendezésre kerültek.

2.1.3. Az üzemi tevékenység költségei, ráfordításai

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

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Anyagköltség	100.621	116.124
Igénybe vett szolgáltatások értéke	280.318	300.485
Egyéb szolgáltatások értéke	16.158	38.197
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	209.635	199.171
Anyagjellegű ráfordítások	606.732	653.977
Béreköltség	172.798	171.145
Személyi jellegű egyéb kifizetés	20.853	19.695
Bérfelárak	52.785	52.340
Személyi jellegű ráfordítások	246.436	243.180
Értékcsökkenési leírás	336.538	307.000
Egyéb ráfordítások	195.724	121.252

Az **anyagjellegű ráfordítások** 7,79 %-kal növekedtek az előző évhez viszonyítva. Ezen belül:

- az anyagköltségek 115,41 %-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 15,41 %-kal emelkedtek bázis évről a tárgy évre, melynek alapvetően az az oka, hogy nőtt a kihasználtság azokon az ingatlanokon, ahol a közüzemek nem kerültek továbbszámlázásra, hanem az üzemeltetési díjban térülnek meg,
- az igénybe vett szolgáltatások 7,19 %-os növekedést mutatnak az előző évhez viszonyítva. Az igénybe vett szolgáltatásokon belül a tárgyévben a karbantartási költségek, az ingatlan ügynöki díj és a szemet szállítás költségének növekedése figyelhető meg a feltöltöttség növekedésének következtében,
- az egyéb szolgáltatások 236,40 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bankköltségek, az ingatlanok biztosítási díjai, illetékek és perköltségek jelentik a fő tételeket. A jelentős növekedés oka, hogy a tárgyévi bankköltség tartalmazza a CIB hitel szerződés módosítás egyszeri díját,
- az eladott (közvetített) szolgáltatások 95,01 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bérlők felé tovább számlázásra kerülő telefon- és közüzemi díjak kerülnek kimutatásra. (Az eladott szolgáltatások tárgyévi összegéből 1.369 E Ft a leányvállalatokkal szemben elszámolt eladott szolgáltatások értéke.).

A **személyi jellegű ráfordítások** 98.68 %-a az előző évinek, a kismértékű csökkenést a tárgy évi létszám csökkenése okozta.

Az **értékesítési leírás** 91,22 %-a az előző évinek, a tárgy évi csökkenésének oka, hogy több eszköz értéke is leíródott nullára.

Az **egyéb ráfordítások** csökkenését magyarázza, hogy a bázisév adata 68.890 E Ft összegben tartalmazott engedményezett követelés könyv szerinti értékének kivezetését. A tárgy évi adat tartalmazza az önkormányzati adókat (118.707 E Ft), illetékeket (1.289 E Ft), fizetett bírság, késedelmi kamat és kártalanítást (263 E Ft), a követelések elszámolt értékvesztését (851 E Ft), behajthatatlan és elengedett követelés értékét (133 E Ft), értékesített tárgyi eszköz kivezetett könyv szerinti értékét (4 E Ft), valamint a különféle egyéb ráfordítások összegét (5 E Ft).

2.1.4. Értékelés

A Társaság 2013. évi üzemi eredménye 646.042 E Ft. Az értékesítés nettó árbevétele 2,99 %-os növekedést mutat, az üzemi eredmény 118,57 %-a az előző évi üzemi eredménynek. Növekedését egyrészt az árbevétel növekedése, valamint az értékesítési leírás és az egyéb ráfordítások összegének csökkenése befolyásolta.

2.2. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
1.	Kapott (járó) osztalék, részesedés kapcsolt vállalkozástól	0	0
2.	Kapcsolt vállalkozástól származó kamatbevétel	93.934	83.670
3.	Egyéb kapott kamat	9.498	3.911
4.	Egyéb árfolyamnyereség	483.318	269
5.	Pénzügyi műveletek bevételei összesen	586.750	87.850
6.	Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	7.212	6.367
7.	Egyéb fizetett kamatok	188.727	211.698
8.	Részesedések értékvesztése	185.000	0
9.	Devizahitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamvesztesége	0	120.370
10.	Egyéb árfolyamveszteség	343	3.490
11.	Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	381.282	341.925
12.	Pénzügyi műveletek eredménye	205.468	-254.075

A pénzügyi bevételek között kerültek kimutatásra a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök után járó kamatbevételek összege, mely 83.670 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 (3.911 E Ft), valamint 269 E Ft értékben realizált árfolyamnyereségből származó bevétel.

A pénzügyi műveletek ráfordítása során a kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamatráfordítás 6.367 E Ft értékben, egyéb, főként a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok 211.698 E Ft értékben, részesedések értékvesztés visszairás (1.161 E Ft) szerepel. A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között került kimutatásra az év végén fennálló devizahitelek MNB árfolyamra történő év végi átértékeléséből származó nem realizált árfolyamveszteség, melynek összege 120.370 E Ft.

A pénzügyi műveletek bevétele és ráfordítása során jelentősebb átrendeződés történt bázis évről a tárgy évre. A devizahitel állományának év végi átértékelésekor idén jelentős összegű nem realizált árfolyamveszteség, míg a tavalyi évben árfolyamnyereség került elszámolásra.

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását alapvetően két tényező befolyásolta:

- a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok értéke a 2013. június havi 1,3% pontos kamatemelés következtében 22.992 E Ft-tal megemelkedett a tavalyi évhez képest.
- a devizahitelek év végi átértékelésével kapcsolatosan 2013. évben árfolyamveszteség, míg a megelőző évben árfolyamnyereség került elszámolásra. Ennek oka, hogy a 2013. december 31-i MNB árfolyam magasabb volt a 2012. évi december 31. árfolyamnál, míg a 2012. év végi árfolyam jóval alacsonyabb volt a 2011. év végi árfolyamnál. Az elmúlt 3 év utolsó napjára vonatkozó MNB középárfolyam az alábbiak szerint alakult:

2011.12.31: 311,13 HUF/EUR

2012.12.31: 291,29 HUF/EUR

2013.12.31: 296,91 HUF/EUR

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2013. évi eredménye összességében 459.543 E Ft-tal csökkent az előző évihez képest.

2.3. A rendkívüli eredmény alakulása

Rendkívüli eredmény 2013. évben nem keletkezett.

2.4. Adózás előtti, adózott és mérleg szerinti eredmény

A Társaság adózás előtti eredménye 391.967 E Ft, amelyet a társasági adóalap 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	307.004
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	851
Behajthatatlan és elengedett követelés összege	133
NAV-nak fizetett bírság (késedelmi pótlék),	3
Deviza kötelezettség árfolyam veszteség h.lejáratú részre jutó 8.§ dzs) a)	114.051
Részesedésre elszámolt értékvesztés összege	0
Növelő tételek összesen	422.042

b.) Csökkentő tételek

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege és az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	399.756
Előző évek elhatárolt veszteségének felhasználása	170.365
Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés	16.191
Részesedésre elszámolt értékvesztés visszaírása	1.161
Előző évben képzett céltartalék feloldása	850
Csökkentő tételek összesen	588.323

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaság adóalapja 225.686 E Ft, 2013. évi társasági adó összege 22.569 E Ft. A Társaság adózott eredménye és mérleg szerinti eredménye 369.398 E Ft.

3. Cash flow-kimutatás

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

	Megnevezés	Előjel	2012.12.31.	2013.12.31.
1	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék és végleges pénzeszköz átadás nélkül)	+ -	+750.614	+391.967
2	Elszámolt amortizáció	+	+336.538	+307.000
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	+24.048	+851
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ -	+850	-850
5	Követelések elszámolt értékvesztésének visszaírása	+ -	0	-16.191
6	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ -	0	-76
7	Leányvállalati részesedésre elszámolt értékvesztés	+	+185.000	-1.162
8	Átalakulás miatti eredménytartalék változás	+ -	0	-7.495
9	Devizahitel év végi átértékeléséből adódó nem realizált árfolyam kül.	+ -	-446.400	+120.370
10	Szállítói kötelezettség változása	+ -	-3.809	-566
11	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	+5.600	+154.894
12	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	+5.670	+13.340
13	Vevőkövetelés változása (értékvesztés nélkül)	+ -	+13.421	-106.098
14	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	+53.793	-619.708
15	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	-18.561	+1.425
16	Fizetett adó (nyereség után)	-	-27.695	-22.569
17	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-17-ig sorok)		879.069	215.132
	Megnevezés	Előjel	2012.12.31.	2013.12.31.
18	Befektetett eszközök beszerzése	-	-50.214	-47.087
19	Befektetett eszközök eladása	+	0	+80
20	Kapott osztalék	+	0	0
II	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (18-20-ig sorok)		-50.214	-47.007
21	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	0	0
22	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0
23	Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0

	Megnevezés	Előjel	2012.12.31.	2013.12.31.
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	-	-777.825	-315.579
29	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		0	0
30	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
31	Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés		-18.000	-19.000
32	Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	0
III	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (21-32-ig sorok)		-795.825	-334.579
IV	$\pm I \pm II \pm III$. sorok Pénzeszközök változása		+33.030	-166.454

A működési tevékenység hatására a tárgyévben 215.132 E Ft-tal nőttek a Társaság pénzeszközei, mely elmarad a 2012. évi 879.069 E Ft-tól.

A tavalyi évhez képest a működési cash flow csökkenését az okozta, hogy tárgy évben nagyobb összegű kölcsön került kihelyezésre a kapcsolt vállalatokhoz, mint bázis évben. Ennek hatását a forgóeszközök változása sor tükrözi, mely 2012. évben 53.793 E Ft-os pénzbeáramlást mutat, míg 2013. évben 619.708 E Ft-os pénzkiráramlást.

A befektetési tevékenység 47.007 E Ft-tal csökkentette a pénzeszköz állományt, mely főként a Victor Hugo utcai ingatlanon és a Flórián Udvaron végzett elektromos hálózati teljesítmény bővítésből, a Madách téri, a Victor H. utcai, valamint a Bajcsy-Zs. úti irodaházakban klímaberendezések felszereléséből, a Teréz körúti ingatlanon lift beszerzésből, a Városmajor utcai ingatlanon beléptető rendszer megvásárlásából, egyéb ingatlanokon végzett beruházásból, valamint számítástechnikai eszközök és egyéb eszközök beszerzéséből adódott.

A pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás -334.579 E Ft volt, melyet egyrészt a CIB Banktól felvett hitel 2013. évi tőketörlesztése, másrészt pedig a Kastélyszálló Kft.-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	2012. év	2013. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	<u>A mérleg sor</u> A+B+C mérleg sorok	80,86%	76,94%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	<u>B+C mérleg sorok</u> A+B+C mérleg sorok	19,14%	23,06%
Saját tőke aránya a forrásokon belül	<u>D mérleg sor</u> D+E+F+G mérleg sorok	44,28%	45,84%
Eladósodottság	<u>F/I.+F/II. mérleg sor</u> D+F/I.+F/II. mérleg sorok	51,90%	50,12%
Idegen és saját tőke aránya	<u>F/I.+F/II. mérleg sor</u> D mérleg sor	103,10%	100,50%
Forgótőke	B+C-F/III. mérleg sorok	1.610.171	2.010.856
Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	<u>Forgótőke</u> D mérleg sor	28,49%	33,54%
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>D mérleg sor</u> A mérleg sor	54,76%	59,58%
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	<u>D+F/I.+F/II. mérleg sorok</u> A mérleg sor	115,21%	119,46%

A befektetett eszközök eszközökön belüli aránya kis mértékben csökkent, míg a forgóeszközök eszközökön belüli aránya kismértékben növekedett. Az arány eltolódását első sorban a kapcsolt vállalkozással szembeni követelések növekedése, valamint a Castrum-BIF Kft. beolvadásával a részesedések értékének csökkenése 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 köszönhetően 2,57%-kal csökkent.

A forgótőke mutató értéke és a saját tőkéhez viszonyított részaránya a kapcsolt vállalkozással és vevőkkel szembeni követelések emelkedésének következtében jelentősen megnövekedett.

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

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Likviditási mutató I.	<u>B mérleg sor</u> F/III. mérleg sor	266,49%	277,92%
Likviditási mutató II.	<u>B/II.+B/III.+B/IV.</u> F/III. mérleg sor	266,49%	277,92%

A Társaság likviditása 2012. évről 2013. évre javult. Ezt a forgóeszközök fent említett növekedése eredményezte. Mivel készlet állomány nincs, a két likviditási mutató nem tér el egymástól.

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2012. év	2013. év
Árbevétel arányos nyereség	<u>Üzemi eredmény</u> Értékesítés nettó árbevétele	29,44%	33,89%
Saját tőke arányos nyereség	<u>Üzemi eredmény</u> Saját tőke	9,64%	10,78%

Az árbevétel arányos nyereség mutatója 2013-ban 4,45 %-kal magasabb lett az előző évi adatnál, melyet az értékesítési leírás és az egyéb ráfordítások csökkenése 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. (1065-Budapest, Bajcsy u. 57.), 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. (1065 Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 2007. október 19-én
- Harsánylejtő Kft. (1065 Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 2008. augusztus 25-én
- BPR Béta Ingatlanfejlesztő Kft. (1065 Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 2008. augusztus 25-én alapított a Társaság.

A Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) - amelyet 1995. január 1-jén alapított a Társaság - 2013. augusztus 15-ével beolvadt a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be.

Fentiekén kívül 57,29%-os közvetlen részesedéssel rendelkezik a Budapesti Ingatlan Nyrt. a Katlanka B Kft.-ben, melyben a tulajdonrészt azzal szerezte, hogy a 83,5%-os tulajdonában lévő BPR Pasa Park Kft. 2013. március 4.-ével beolvadt a Katlanka B Kft.-be. A Katlanka B Kft. további tulajdonosai még a BU-MA Ingatlan Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) 42,70%-ban és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) 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. (1065. Budapest, Bajcsy Zs út 57.), 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 (1065. Budapest, Bajcsy Zs út és a BPR GAMMA Zrt.-nek (1065. Budapest, Bajcsy Zs út.

2. A Társaság tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 26 fő (2012. évben 27 fő volt).
A szellemi dolgozók száma 26 fő, a fizikai dolgozók száma 0 fő. A tárgyévi bérköltség 171.145 E Ft teljes egészében a teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozók, bérköltsége. Az Igazgatótanács tagok és az Audit bizottsági tagok 2013. évben tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket.

A bérköltség állománycsoportonkénti bontása:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Teljes munkaidős szellemi dolgozók	172.798	171.145
Tiszteletdíj	0	0
Összesen	172.798	171.145

A személyi jellegű egyéb kifizetéseket az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Reprezentációs költség, üzleti ajándékozás	2.746	2.353
Vállalatot terhelő SZJA	3.021	2.961
Étkezési hozzájárulás	3.997	4.578
Utazási költség térítés	956	962
Betegszabadság	676	850
Vállalatot terhelő táppénz	346	0
Cafetéria elemek	8.495	7.822
Természetbeni juttatás	392	169
Munkáltatói hozzájárulás karkedvezményes nyugdíj igénybeviteléhez	224	0
Összesen	20.853	19.695

3. 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.
4. A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2013. december 31-én az alábbi peres és nem peres eljárásokban szerepel félként:

Peres eljárások:

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

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

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

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

2.) Felperes: Dr. Lehmann László alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., beavatkozó: Strabag MML Kft. kivitelező.

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

3.) 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 Teréz körúti oldalának a földszinti sarkán található 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 peres eljárás reményeink szerint a Társaságunk pernyertességével fog végződni.

2013. évben lezárult peres és nem peres eljárások:

1.) Felperes: Gombár László, 1. rendű alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., 2. rendű alperes a kivitelező Strabag MML Kft.

A per tárgya: 4.400.000,-Ft kártérítés. A felperes hibás teljesítésből eredő kártérítés megfizetése iránt a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság előtt a Társaságunk ellen peres eljárást kezdeményezett. Tekintettel arra, hogy a bíróság által kirendelt szakértői bizonyítások eredményeképpen megállapítást nyert, hogy a felperes által felsorolt hibák a szavatossági körbe tartoznak, így a bíróság a 2013. február 14-én kelt elsőfokú ítéletében egyetemesen kötelezte a Budapesti Ingatlan Nyrt.-t és a Strabag MML Kft.-t 3.560.869,-Ft tőke, annak késedelmi kamatai és 683.200,-Ft perköltség fizetésére. Az ítélet ellen fellebbezést nyújtottunk be, melyben kértük a másodfokú bíróságot, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét annak súlyos jogszabálysértő volta és megalapozatlansága miatt akként változtassa meg, hogy a Társaságunkkal szemben a felperes keresetét teljes egészében utasítsa el. A fellebbezésünk eredményre vezetett, a másodfokú bíróság a felperes keresetét a Társaságunkkal szemben elutasította és megítélt a Társaságunknak 593.920,-Ft perköltséget, amit a felperes ki is fizetett.

2.) 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 felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett. A HÁROMÁG Kft. ellentmondására tekintettel az eljárás perré alakult, mely eljárás a Társaságunk teljes pernyertességével végződött, azonban a követelés behajtása kifejezetten bizonytalan.

3.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: GASTROFLÓRIÁN Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a GASTROFLÓRIÁN Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, III. kerület Polgár utca 8-10. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott étterem helyiségei tárgyában. A Társaságunk a bérleményt birtokba vette arra tekintettel, hogy a GASTROFLÓRIÁN Kft. a Felek között a tartozások átütemezése tárgyában létrejött megállapodásban foglaltakat nem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a GASTROFLÓRIÁN Kft. 4.325.479,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen felszámolási eljárást kezdeményezett. A bíróság az adós felszámolását elrendelte, a felszámolónak a követelésünket bejelentettük. A felszámolási eljárásban a követelés sajnos nem térült meg, a bíróság a felszámolási eljárást egyszerűsített módon befejezte és a céget megszüntette.

4.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: UNIPARK CAFE Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és az UNIPARK CAFE Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti parkolóház földszintjén található üzlethelyiség tárgyában. A Társaságunk a bérleményt birtokba vette arra tekintettel, hogy az UNIPARK CAFE Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a Felek között a tartozások átütemezése tárgyában létrejött megállapodásban foglaltakat nem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában az UNIPARK CAFE Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 824.557,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen felszámolási eljárást kezdeményezett. A bíróság az adós felszámolását elrendelte, a felszámolónak a követelésünket bejelentettük. A felszámolási eljárásban a követelés nem térült meg, a bíróság a felszámolási eljárást egyszerűsített módon befejezte és a céget megszüntette.

5.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: MASAI SECURITY Kft.

Az adós 1.626.849,-Ft bérleti, illetve egyéb díj hátralékot halmozott fel, ezért a Társaságunk az adós ellen felszámolási eljárást kezdeményezett, melyre tekintettel a bíróság elrendelte az adós felszámolását. A felszámolónak a követelésünket bejelentettük. A felszámolási eljárásban a követelés nem térült meg, a bíróság a felszámolási eljárást egyszerűsített módon befejezte és a céget megszüntette.

2014. évben, a 2013. évi éves beszámoló elfogadása előtt lezárult eljárások:

1.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., 1. rendű alperes: Szikra-Bár Vendéglátóipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., 2. rendű alperes: Eurocable Magyarország 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 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-Bár Kft. az esedékes fizetési kötelezettségeit a következményekre való írásbeli felszólítás ellenére sem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a Szikra-Bár Kft. 16.190.734,-Ft, tartozást halmozott fel. A Társaságunk a bérleményt birtokba vette, melyben jelentős mennyiségű és értékű ingóságok, vagyontárgyak maradtak bent.

Tekintettel arra, hogy ezt követően a tartozások megfizetéséről és a bérleti jogviszony esetleges helyreállításáról folytatott tárgyalások a Szikra-Bár Kft. képviselőivel nem vezettek eredményre, a Társaságunk a Szikra-Bár Kft.-vel, mint 1. rendű alperessel szemben a 16.190.734,-Ft és járulékaiknak a megfizetése iránt, továbbá a 2. rendű alperes Eurocable Magyarország Kft. ellen adásvételi szerződések hatálytalanságának (fedezetelvonó jellegének) megállapítása iránt, illetve ezek vonatkozásában a 2. rendű alperes tűrésre kötelezése iránt peres eljárást kezdeményezett, tekintettel arra, hogy peres anyagokhoz becsatolt 2011. szeptember 30-án és 2011. október 31-én kelt, az 1. és 2. rendű alperes között létrejött ingó adásvételi szerződések vonatkozásában a Társaságunk álláspontja az, hogy a szerződések megkötésekor mind az 1. rendű alperes, illetve mind a 2. rendű alperes kifejezetten rosszhiszeműen jártak el, és a szerződések csakis és kizárólag azon okból kerültek aláírásra, hogy azokkal a felperesnek a 1. rendű alperessel szemben fennálló, törvényes zálogjoggal biztosított kielégítési alapját elvonják. Az 1. rendű alperes a Társaságunkkal szemben

viszontkereset indított, kérve a Társaságunk és a Szikra-Bár Kft. között létrejött bérleti szerződés érvénytelenségének a megállapítását, tekintettel arra, hogy álláspontja szerint a bérleti szerződés megkötésekor a bérlemény állapota tekintetében tévedésben volt és ennek körében különböző jogcímeken (értéknövelő beruházások megtérítése, elmaradt haszon stb.) kb. 247 millió forint megfizetésére kérte kötelezni a Társaságunkat. Társaságunk álláspontja szerint a 1. rendű alperesi viszontkereset több okból is megalapozatlan, ugyanakkor az elhúzódozó ügy során bizonyítási nehézségek merültek fel, mely az ügy számunkra kedvező kimenetelét bizonytalanná tette. A BIF követelésének behajtása pernyertesség esetén kifejezette bizonytalan lett volna (vagyonnal nem rendelkező cég volt a bérlő), a per továbbvitele – a pervesztesség kockázatán túl – felesleges többletköltségeket okozott volna.

A per során a Társaságunk és a Szikra-Bár Kft. képviselői között folyamatos egyeztetések zajlottak a jogvita peren kívüli rendezéséről (annak érdekében, hogy mielőbb újra kiadhassuk a bérleményt), melynek eredményeképpen a felek között 2014. február 5-én peren kívüli egyezség született és a Felek közösen kérték a Fővárosi Törvényszéktől a per megszüntetését. A per megszüntetésének alapvető célja, hogy a bérlemény további hasznosítása zökkenőmentes legyen. A per megszüntetéssel együtt - azzal részben összefüggésben - egy új bérlővel bérleti szerződést hoztunk létre 2017.12.31-ig terjedő időszakra. Az egyezségben rendeztük a beépített eszközök jogi és a fennálló követelések jogi sorsát.

(A 2. rendű alperes vonatkozásában a bíróság a pert elkülönítette és 2013. február 27-én részítéletet hozott, melyben kizárólag az Eurocable Magyarország Kft. 2. rendű alperessel szemben a Társaságunk keresetét elutasította, tekintettel arra, hogy álláspontja szerint az alperesek bizonyítani tudták azt, hogy a kérdéses adásvételi szerződések nem fedezetelvonóak.)

Fizetési meghagyásos eljárások:

1.) 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 rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy a MEGA COPY Kft. az esedékes fizetési kötelezettségeit a következményekre való írásbeli felszólítás ellenére sem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a MEGA COPY Kft. 1.721.896,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett, mely jogerőre emelkedett. Erre tekintettel a MEGA COPY Kft.-vel szemben a Társaságunk végrehajtási eljárást kezdeményezett, mely eddig nem vezetett eredményre. A követelés behajtása bizonytalan.

2.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., kötelezett: 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, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett, mely 2013. márciusában jogerőre emelkedett. Erre tekintettel a Systech Power Kft.-vel szemben a Társaságunk végrehajtási eljárást kezdeményeztünk, eredménytelenül, tekintettel ugyanakkor arra, hogy a céggel szemben időközben - több más végrehajtási eljárás elrendelése után - kényszertörlési eljárás is indult így megtérülés valószínűleg nem várható, egy pár ingósága ugyanakkor a bérleményben maradt.

3.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., Kötelezett: Horváth Zoltán

Budapesti Ingatlan Nyrt., mint szolgáltató és Horváth Zoltán, mint igénybevevő között szolgáltatási jogviszony volt hatályban az 1033 Budapest, Polgár utca 8-10. szám alatti parkolóház szerződésben meghatározott 1 db parkolóhelye vonatkozásában. A Társaságunk a szolgáltatási szerződést rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy Horváth Zoltán az esedékes fizetési kötelezettségeit nem teljesítette. A hivatkozott szerződés vonatkozásában Horváth Zoltán 63.500,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért vele szemben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményeztünk, mely jogerőre emelkedett. Önkéntes teljesítés hiányában a Horváth Zoltánnal szemben végrehajtási eljárást kezdeményezünk.

Felszámolási eljárások:

1.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: Breho-Bau Kft.

Az adós ellen a Társaságunk által korábban indított per tárgya vállalkozói szerződés megszegéséből származó igény érvényesítése volt. A pertárgy értéke: 4.502.089,-Ft és járulékai. Az eljárás során az alperest a keresetnek megfelelően marasztaló bírósági meghagyás kibocsátására került sor. Időközben az alperes felszámolási eljárás alá került, a bíróság a felszámoló közbenső mérlegét jóváhagyta. A mérleg szerint a cégnek vagyona nincsen, így a követelés behajtása kifejezetten bizonytalan, ezért a felszámolótól a követelés behajthatatlanságára vonatkozó igazolást kértünk.

Egyéb ügyek melyek alapján a Budapesti Ingatlan Nyrt.-nek jogigényei állnak fenn harmadik személyekkel szemben.

1.) 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 követelés behajtása a cégen kifejezetten bizonytalan. A cég ügyvezetője és tagja, Kalmár Péter ellen esetlegesen pert lehet indítani annak megállapítása céljából, hogy a korlátlanul feleljen a cégnek a ki nem egyenlített tartozásaiért, azonban bizonyítási nehézségekre, továbbá a jelenleg még nem ismert, a cég megszüntetése során tanúsított, jövőbeli magatartására tekintettel ezen pernek a kimenetele is bizonytalan.

5. 2013. december 31-én a Társaság vagyonát alkotó egyes dolgokon, illetve jogokon és követeléseken az alábbi zálogjogok, illetve egyéb ügyleti biztosíték célját szolgáló terhek állnak fenn:

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése	A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)	A jogosult neve	A biztosított követelés / bejegyzett teher összege
Budapest 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)	Hitelszerződés:	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai 30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai
Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)	Biztosítéki szerződések azonosítói:		
Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)	Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
Budapest 29350 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Király u. 46.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)	Ingatlan vételi opciós szerződés:		
Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)	Hitelszerződés: (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28900/2/A/1, 28900/2/A/2, 28900/2/A/3 hrsz. ingatlanok (1066 Budapest, Teréz krt. 62.)	Biztosítéki szerződések azonosítói:		
Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)	Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
	Dátuma: 2008. június 26.		
	Ingatlan vételi opciós szerződés:		
	Dátuma: 2008. június 26.		

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.

6. A Társaság által a Katlan Zrt. felé vállalt kezességek adatai 2013. december 31.-én:

Kedvezményezett	Összege E Ft	Lejárata
Raiffeisen Bank Zrt.	1.797.042 E Ft és járúkéai	2015.03.31.
Raiffeisen Bank Zrt.	250.000 E Ft és járuléai	2014.07.29.

7. 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.

8. A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2013. február 25-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%

9. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj 4.000 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:
 Móri Ferencné (an.: Kovács Anna)
 HU-1163 Budapest, Somoskő utca 10.
 Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagszám: 003356

10. 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.
11. 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, 2014. március 14.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

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

Üzleti jelentés
a 2013. évi éves beszámolóhoz

Budapest, 2014.

u

I. A Társaság cégadatai:

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	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:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
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:

2013. május 1-től 2014. április 30-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. II. em.), a könyvvizsgálatért felelős személy Móri Ferencné.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye:

BÉT (www.bet.hu) honlap, az MNB honlap (www.kozzetetelek.hu) és a Társaság saját honlapja (www.bif.hu).

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2014. február 25-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 Nemzeti Eszkögzgáldálkodási Zrt.	5,18%

II. A Társaság értékpapír struktúrája

2013. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.200 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	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 (munkaviszony)	0	0

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvény tulajdon (db)	Közvetlen és közvetett részesedés (%)
SP	Dr. Kiss Péter Pál	Jogi igazgató	1997.01.13.	Határozatlan (munkaviszony)	10	0
SP	Tóth Gábor	Ingatlan fejlesztési üzletág igazgató	2008.05.01.	Határozatlan (munkaviszony)	0	0
SP	Sajgál Gábor	Ingatlanhasznosítási üzletág igazgató	2011.05.01.	Határozatlan (munkaviszony)	0	0
SP	Czifra Krisztina	Pénzügyi és számviteli igazgató	2008.10.01.	Határozatlan (munkaviszony)	0	0
SP	Szabó Tímea	Kontrolling Igazgató	2008.12.08.	Határozatlan (munkaviszony)	0	0

¹ Igazgatótanács tagja (ITT), Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP).

2. Vezető tisztségviselők változása

Az Igazgatótanács tagjai tekintetében 2013. évben változás nem történt. 2013. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vezető tisztségviselők személyében változás nem történt.

A vállalatvezetésben a 2012. december 31-i állapothoz képest történt változás:

2013. évben a vállalatvezetésben változás nem történt.

A konszolidációs körbe vont társaságoknál történt személyi változások a 2012. december 31-i állapothoz képest:

A konszolidációs körbe vont vállalatoknál az időszakban nem történtek személyi változások.

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: Móri Ferencné) került megbízatásra 2014. április 30-ig. A konszolidációs körbe vont vállalatoknál meghosszabbításra került a könyvvizsgáló megbízatása.

4. Az alkalmazottak számának és átlagbérének alakulása

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2013. december 31-én 26 fő, 2012. december 31-én 27 fő. Az átlagkeresetek bázis évről a tárgy évre nem változtak.

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

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között a képviseleti jogban történt változások: 2014.01.31-én a vállalatvezetésben részt vevő vezető állású munkavállalók

képviselési joga, továbbá a konszolidációs körbe vont vállalatok ügyvezetése 2017. április 25-ig meghosszabbításra került.

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

A Társaság számára az irodapiac stratégiai üzletág, mivel a város különböző pontjain öt, "B" kategóriájú és egy „A” kategóriájú irodaépülettel rendelkezik.

A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, a Társaság folyamatosan javítja irodáinak műszaki állapotát, illetve a bérlők elvárásaival összhangban felújítja azokat. A szolgáltatások színvonalának emelésével, megfelelő fejlesztésekkel, továbbá a bérlőkkel való személyesebb kontaktus kialakításával igyekszik a Társaság a bérlőket megnyerni és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A 2011-es évtől kezdődően önálló internetes portálon keresztül is értékesíti a portfólióban lévő irodák szabad területeit.

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. A tárgy évben az előző évhez képest egy nagy bérlő távozásának következtében 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 80% feletti kihasználtsággal üzemel.

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. 2013. év során a Budapesti iroda piac kihasználatlansági rátája. – részben a gazdasági növekedésnek részben pedig a visszafogott iroda fejlesztéseknek köszönhetően - 18% körülire csökkent Az átlagos bérleti díjak tekintetében növekedésről nem lehet beszámolni, azonban a korábbi évekre jellemző csökkenés megállt. Az óvatos optimizmussal jellemezhető piacon kihasználva 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 2013. évi konszolidált éves beszámolójába 8 leányvállalatot vont be, melyek a következők:

- BIF Jókai 34. Kft.,
 - BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft.,
 - Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft-t
 - Katlanka B Kft.,
 - Katlan Befektetési Zrt.,
 - BPR Rákóczi 57 Kft.,
 - BPR Delta Kft.,
 - és a BPR Gamma Zrt.
1. BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), 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 projektjege.
 2. A BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.; központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), 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. központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57., illetve 2174 Verseg-Fenyőharaszi), 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., központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.). Fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Budapest, IX. ker. Lechner Ödön fasor 3. sz. alatti (Castrum-ház) fejlesztés lebonyolítása köthető a társasághoz. 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. központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), melynek 83,48 %-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,52 %-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. (Cégbíróági bejegyzés: 2012. november 29.)
6. BPR Rákóczi 57. Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57., központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), 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 Pasa Park 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. BPR Delta Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57., központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), melyet 2009-ben zárult ügylet keretében Sas Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. néven (mely később megváltoztatásra került) vásárolt meg a Katlan Zrt. melynek 100 %-ban tulajdonosa 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.. szám alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát.
8. BPR Gamma Zrt. (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57., központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), melyet 2009-ben zárult ügylet keretében Közép Európai Média Ingatlankezelő Zrt. néven (mely később megváltoztatásra került) vásárolt meg a Katlan Zrt. melynek 100 %-ban tulajdonosa 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. szám alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát.

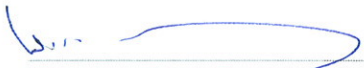
A cégcsoporthoz tartozik még a Budapesti Ingatlan Nyrt. által 2008. augusztusában alapított két új társaság, a Harsánylejtő Kft és a BPR BÉTA Ingatlanfejlesztő Kft., melyek 2013-ban sem folytattak üzleti tevékenységet, így a konszolidációba továbbra sem került bevonásra.

A társaság konszolidációs körében 2013-ban történt változások:

A BPR Pasa Park Kft. és a Balmoral 2001 Kft. 2013. március 4. napjával beolvadta a Katlanka B Kft.-be, valamint a Castrum-BIF Kft. 2013. augusztus 15. napjával beolvadt a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be.

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

Budapest, 2014. március 14.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató