



KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a 2013. december 31-én végződő évre
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint
(auditált)

Budapest, 2014. március 20.

Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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

Angel Gábor
vezérigazgató

AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2013. december 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	3-4
Konszolidált mérleg	5
Konszolidált átfogó eredménykimutatás	6-7
Konszolidált Cash Flow kimutatás	8
Konszolidált saját tőke változás kimutatása	9
Kiegészítő megjegyzések a konszolidált éves beszámolóhoz	10 - 38
Konszolidált üzleti jelentés	39 - 48

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
A BUDAPESTI INGATLAN NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
RÉSZVÉNYESEI RÉSZÉRE

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásokról készült jelentés

Elvégeztük a Budapesti Ingatlan Nyrt. mellékelt, 2013. évi Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 24.462.317 eFt, a mérleg szerinti eredmény – 510.833 eFt (nyereség) -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból, konszolidált saját tőke változás kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból, és a konszolidációs számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős, a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta – összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk a konszolidált pénzügyi kimutatások véleményezése az elvégzett könyvvizsgálatunk alapján, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti és a Nemzetközi Könyvvizsgálati Standardok - ahogyan az EU befogadta - és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a konszolidált pénzügyi kimutatások anyavállalati vezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az anyavállalat és a vállalatcsoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

A könyvvizsgálat során a Budapesti Ingatlan Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatását, annak részeit és tételeit, az érvényes magyar Nemzeti és Nemzetközi Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan az EU befogadta – összhangban készítették el.

Véleményünk szerint a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban – ahogyan az EU befogadta – foglaltakkal összhangban a Budapesti Ingatlan Nyrt. és a konszolidálásba bevont vállalkozásai 2013. december 31-én fennálló együttes vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség a konszolidált üzleti jelentésről

Elvégeztük a Budapesti Ingatlan Nyrt. mellékelt 2013. évi Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásaihoz kapcsolódó, 2013. december 31-i fordulónapra vonatkozó konszolidált üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta – összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjának megítélése. A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a konszolidált üzleti jelentés és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a vállalatcsoport nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2013. évi konszolidált üzleti jelentése a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2013. évi Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásaival összhangban van.

Budapest, 2014. március 20.

INTERAUDITOR KFT.
1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. II. em.
1537 Budapest, Pf. 332.
Adószám: 10272172-2-43



Honti Péter
ügyvezető



Móri Ferencné
kamarai tag könyvvizsgáló
003356

INTERAUDITOR Kft.
1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. II. em.
000171

Budapesti Ingatlan Nyrt.
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG
2012.12.31. és 2013.12.31.

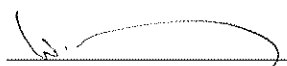
adatok E Ft-ban

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

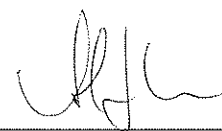
adatok E Ft-ban

Megnevezés	Megjegyzés	2012.12.31	2013.12.31
SAJÁT TŐKE		14 283 424	14 333 631
JEGYZETT TŐKE	IV/14	2 583 220	2 583 220
TARTALÉKOK	IV/15	11 904 205	11 239 578
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	IV/16	-204 001	510 833
KÜLSŐ TULAJDONOSOK RÉSZESEDESE		0	0
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		8 590 137	8 835 871
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	IV/17	7 588 827	7 604 201
Céltartalékok várható kötelezettségekre	IV/18	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	IV/19	979 250	1 230 488
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	IV/20	22 060	1 182
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		1 689 434	1 292 815
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	IV/21	1 155 097	577 000
Szállítók	IV/22	33 006	29 080
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	IV/23	501 331	686 735
FORRÁSOK ÖSSZESEN		24 562 995	24 462 317

Kelt: Budapest, 2014. március 20.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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


Angel Gábor
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan Nyrt.
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS
2012.12.31. és 2013.12.31.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Megjegyzés	2012.12.31	2013.12.31
Értékesítés árbevétele	IV/24	2 439 628	2 225 565
Egyéb működési bevétel	IV/25	2 038 983	598 465
ÖSSZES MŰKÖDÉSI BEVÉTEL		4 478 611	2 824 030
Saját termelésű készletek állományváltozása	IV/26	0	0
Aktivált saját teljesítmények értéke	IV/27	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	IV/28	989 446	858 738
Személyi jellegű ráfordítások	IV/29	282 035	278 406
Értécsökkenés és értékvesztés	IV/30	74 500	75 723
Egyéb működési ráfordítások	IV/31	3 645 665	564 585
ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG ÉS RÁFORDÍTÁS		4 991 646	1 777 452
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE		-513 035	1 046 578
Pénzügyi műveletek bevétele	IV/32	665 737	10 240
Pénzügyi műveletek ráfordítása	IV/33	351 653	532 606
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG NETTÓ EREDMÉNYE		314 084	-522 366
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		-198 951	524 212
Adófizetési kötelezettség	IV/34	46 290	26 273
Halasztott adófizetési kötelezettség	IV/35	-41 240	-12 894
ADÓZOTT EREDMÉNY		-204 001	510 833
Külső tulajdonosok részesedése az eredményből	IV/36	0	0
Jóváhagyott osztalék, részesedés	IV/37	0	0
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY		-204 001	510 833

Budapesti Ingatlan Nyrt.
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS
a 2013. december 31-én végződő évre

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

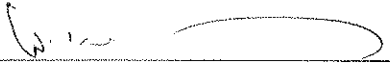
A Társaság részvényeseire jutó mérleg szerinti eredmény	-1.052.749	-204.001	510.833
Kisebbségi részesedésekre jutó mérleg szerinti eredmény	0	0	0
Összesen	-1.052.749	-204.001	510.833

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

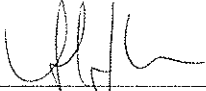
Egy részvényre jutó hozam (EPS)

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

Kelt: Budapest, 2014. március 20.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

Budapesti Ingatlan
Hozzájárulási és Fejlesztési Nyrt.
1033 Budapest, Balassa u. 3-4.


Angel Gábor
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan Nyrt.
Konszolidált Cash flow kimutatás
2012.12.31. és 2013.12.31.

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

Kelt: Budapest, 2014. március 20.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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



Angel Gábor
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan Nyrt.
Konszolidált saját tőke változás kimutatása 2012.12.31. és 2013.12.31.

	JEGYZETT TŐKE	TŐKE- TARTALÉK	EREDMÉNY- TARTALÉK	LEKÖTÖTT TARTALÉK	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	Egyéb tartalék	LEÁNYVÁLLALATI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN
- 2009-es mérleg szerinti eredmény átvétele			825 632				-607 890	-217 742	0
- előző éveket érintő eredménymódosítás			-23 819						-23 819
- 2010. évi mérleg szerinti eredmény								-836 171	-836 171
- egyéb ingatlanok tárgyévi értéknövekményének hatása					79 806				79 806
- egyéb ingatlanok értécsökkenéséhez kapcsolódó átsorolás			-4 986						-4 986
- egyéb ingatlanok értécsökkenéséhez kapcsolódó korrekció			12 734		-12 734				0
- kapcsoló vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés			-88 490						-88 490
- jövőbeni költségekre képzett céltartalék						59 245			59 245
2010. december 31.	2 583 220	594 752	11 046 076	0	1 875 954	59 245	149 809	-836 171	15 472 885
- 2010-es mérleg szerinti eredmény átvétele			641 755				-1 477 946	836 171	0
- előző éveket érintő eredménymódosítás			1 130 445						1 130 445
- 2011. évi mérleg szerinti eredmény								-1 052 749	-1 052 749
- egyéb ingatlanok tárgyévi értéknövekményének hatása					-524 938				-524 938
- egyéb ingatlanok értécsökkenéséhez kapcsolódó átsorolás			-48 705						-48 705
- egyéb ingatlanok értécsökkenéséhez kapcsolódó korrekció			-34 205		34 205				0
- kapcsoló vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés			-114 707						-114 707
- jövőbeni költségekre képzett céltartalék						-59 245			-59 245
2011. december 31.	2 583 220	594 752	12 620 679	0	1 385 221	0	-1 328 137	-1 052 749	14 802 986
- 2011-es mérleg szerinti eredmény átvétele			-445 527				-607 222	1 052 749	0
- előző éveket érintő eredménymódosítás			180 158						180 158
- 2012. évi mérleg szerinti eredmény								-204 001	-204 001
- egyéb ingatlanok tárgyévi értéknövekményének hatása					-361 112				-361 112
- egyéb ingatlanok értécsökkenéséhez kapcsolódó átsorolás			9 250						9 250
- egyéb ingatlanok értécsökkenéséhez kapcsolódó korrekció			-46 946		46 946				0
- kapcsoló vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés			-144 707						-144 707
- jövőbeni költségekre képzett céltartalék						850			850
2012. december 31.	2 583 220	594 752	12 172 907	0	1 071 055	850	-1 935 359	-204 001	14 283 424
- 2012-es mérleg szerinti eredmény átvétele			519 065				-723 066	204 001	0
- előző éveket érintő eredménymódosítás			-61 723						-61 723
- 2013. évi mérleg szerinti eredmény								510 833	510 833
- egyéb ingatlanok tárgyévi értéknövekményének hatása					-225 598				-225 598
- egyéb ingatlanok értécsökkenéséhez kapcsolódó átsorolás			-45 643		45 643				0
- egyéb ingatlanok értécsökkenéséhez kapcsolódó korrekció			-174 707						-174 707
- kapcsoló vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés						1 402			1 402
- jövőbeni költségekre képzett céltartalék									
2013. december 31.	2 583 220	594 752	12 409 899	0	891 100	2 352	-2 658 425	510 833	14 333 631

Kelt: Budapest, 2014. március 20.

Dr. Nobilis Kálmán

Budapesti Ingatlan
Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
1033 Budapest, Váci ut. 5-13.

Angel Gábor
vezérigazgató



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

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

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

Budapest, 2014.

I. A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT. BEMUTATÁSA

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

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

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

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2013. december 31-én 42 fő. (2012. december 31-én 44 fő volt). A Társaság székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

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

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

II. A VÁLLALATCSOPORTHOZ TARTOZÓ VÁLLALKOZÁSOK BEMUTATÁSA

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

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

Valamennyi fenti leányvállalat teljes körűen bevonásra került a konszolidálás során.

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

III. A VÁLLALATCSOPORT SZÁMVITELÉBEN ALKALMAZOTT FŐBB ÉRTÉKELESI MÓDSZEREK

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

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

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

1. Konszolidációs elvek

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

2. Az eszközök és források értékelése

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

a.) Immateriális javak

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

b.) Tárgyi eszközök

ba.) Ingatlanok

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

1. amelyeket

- áruk vagy szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra, vagy
- másoknak történő bérbeadásra, vagy
- igazgatási célokra tartanak, és

2. amelyek várhatóan egynél több időszak alatt kerülnek felhasználásra.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c.) Halasztott adó követelések és halasztott adó kötelezettségek

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

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

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

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

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

d.) Készletek

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

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

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

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

e.) Vevőkövetelések

A vevőkövetelések az elszámolt értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra.

f.) Egyéb követelések

Az egyéb követelések bekerülési értéken kerülnek kimutatásra.

g.) Értékpapírok

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

h.) Kötelezettségek

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

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

IV. A VÁLLALATCSOPORT GAZDÁLKODÁSÁNAK BEMUTATÁSA

A vállalatcsoport 2013. évi konszolidált mérlegkételeinek bemutatása

ESZKÖZÖK

BEFEKTETT ESZKÖZÖK

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

1. Immateriális javak

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

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	
Vagyoni értékű jogok	27.141	360	0	27.501	27.141	360	0	27.501	0
Összesen	27.141	360	0	27.501	27.141	360	0	27.501	0

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

Tárgyi eszközök

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

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

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

2. Befektetési célú ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

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

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

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

Valós érték			
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
15.843.700	514.090	-386.842	15.970.948

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

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

Valós érték növekedés okai:

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

Valós érték csökkenés okai:

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

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

3. Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

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

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

Valós érték			
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
2.858.034	41.992	247.082	2.652.944

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

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

4. Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek

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

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

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

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

5. Beruházások, felújítások

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

Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
348.197	43.311	43.221	348.287

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

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

Befektetett pénzügyi eszközök

6. Befektetések társult vállalkozásokban

A Befektetések társult vállalkozásokban soron 1.000 E Ft szerepel, amely a 2008-ban alapított két projekt cég részesedés nyilvántartási értékét mutatja.

7. Halasztott adó követelések

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

8. Egyéb befektetett eszközök

Egyéb befektetett eszközökkel a vállalatcsoport 2013. év végén nem rendelkezett.

FORGÓESZKÖZÖK

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

9. Készletek

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Vevőkövetelések

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

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

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

11. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

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

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Társasági adó követelés	23.869	36.997
Általános forgalmi adó követelés	12.170	1.331
Kamatbevétel elhatárolások	67	117
Iparűzési adó	29.494	27.191
Egyebek (szállítói előrefizetések, munkaváll. köv., kötér követelés, egyéb adó követelések stb.)	11.426	15.477
Konszolidációba be nem vont kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kölcsön és kamat követelés	69.103	600
Bérleti-, parkolási és közüzemi díj bevétel elhatárolások	150.420	156.229
Telefon díjakkal kapcsolatos bevétel elhatárolások	147	116
Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
Költségek aktív időbeli elhatárolása	3.270	1.097
Egyéb bevétel elhatárolás	819	20
Összesen	300.785	239.175

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

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

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

12. Értékpapírok

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

13. Pénzeszközök

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

FORRÁSOK

SAJÁT TŐKE

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

14. Jegyzett tőke

A Jegyzett tőke összege 2013. december 31-én 2.583.220 E Ft.

15. Tartalékok

A Tartalékok soron tárgy évben 11.239.578 E F került kimutatásra az alábbiak szerint:

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

A tárgyévi eredménytartalék összetevőit az alábbi táblázat tartalmazza:

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

- Értékelési tartalék: amely az egyéb ingatlanok valós értéken való kimutatásához kapcsolódó növekmények összegeit tartalmazza. (Az értékelési tartalék tárgyévi összege 891.101 E Ft.)

- Leányvállalati saját tőke változás: amely a leányvállalatok első bevonásától kezdődően elért tőkenövekményt/csökkenést tartalmazza. (Ennek összege -2.658.425 E Ft.).

16. Mérleg szerinti eredmény

A Mérleg szerinti eredmény 2013.december 31-i összege 510.833 E Ft.

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

KÜLSŐ TULAJDONOSOK RÉSZESEDÉSE

Sem bázis évben, sem tárgyévben nem mutat ki a vállalatcsoport külső tulajdonosi részesedést.

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

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

17. Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök

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

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

A Budapesti Ingatlan Nyrt. esetében a hosszú és rövid lejáratú kölcsönök összege között egy átrendeződés figyelhető meg bázis évről a tárgy évre, melynek oka, hogy 2013. május 31-én módosításra került a CIB Bank Zrt. és a Társaság között fennálló hitelszerződés a tőketörlesztések tekintetében, mely módosítás eredményeként a hitel törlesztési ütemezése oly módon változott, hogy a negyedéves tőketörlesztések összege több mint 50%-kal lecsökkentek, ami meghatározza a hitel összegének hosszú illetve rövid lejáratú kötelezettségek közé történő besorolását. Ennek következtében 2013. évben nagyobb összeg került kimutatásra a hosszú lejáratú kötelezettségek között.

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

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

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

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

18. Céltartalékok várható kötelezettségekre

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

19. Halasztott adó kötelezettségek

A halasztott adó kötelezettségek soron megjelenő összeg döntő része mindkét évben az ingatlanok valós értéken való megjelenítéséhez kapcsolódó adókötelezettség. (A bázis évben 980.045 E Ft, a tárgyévben 1.230.488 E Ft halasztott adó kötelezettség kapcsolódik az ingatlanok valós értéken való kimutatásához.) Ezen kívül személyautók maradványértékéhez és pénzügy lízinghez kapcsolódóan került sor halasztott adó kötelezettség elszámolására.

20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

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

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

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

21. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

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

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

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

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

22. Szállítók

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

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

23. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

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

Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
Vevői előlegek	271.405	402.575
Jövedelem elszámolás	11.306	16.854
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.280	75.280
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	59.555	103.268
Önkormányzati adók	566	151

Megnevezés	2012.12.31. (E Ft)	2013.12.31. (E Ft)
Közüzeti és telefon költségek elhatárolása	26.980	33.238
Vevői előrefizetések	4.280	4.997
Bevétel elhatárolások	1.389	3.975
Egyéb költség elhatárolások	22.696	25.761
Pénzügyi lízinghez kapcsolódó kötelezettség	22.051	18.920
Egyéb kötelezettségek	5.823	1.716
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség és passzív időbeli elhatárolás összesen	501.331	686.735

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

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

A vállalatcsoport 2013. évi konszolidált eredményadatainak a bemutatása

Az üzleti tevékenység eredményének alakulása

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

ÖSSZES MŰKÖDÉSI BEVÉTEL

24. Értékesítés árbevétele

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

Adatok E Ft-ban

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

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

Adatok E Ft-ban

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

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

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

A közvetített szolgáltatások a bérlők felé tovább számlázott közüzemi- és telefon díjakat tartalmazza, mely a tárgyévben 1,12%-kal csökkent. A továbbszámlázások elsősorban a Flórián Udvar bérlőinek közüzemi fogyasztásának, a Victor Hugo utcai bérlők áramfogyasztásának, illetve a Zágrábi út 1-3. szám alatt található szálloda bérlemény közüzemi fogyasztásának továbbszámlázásából ered.

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

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

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

25. Egyéb működési bevétel

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

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

ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG ÉS RÁFORDÍTÁS

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

Adatok E Ft-ban

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

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

Adatok E Ft-ban

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

26-27. Saját termelésű készletek állomány változása és aktivált saját teljesítmények értéke

A cégcsoport ezeken a sorokon sem bázis évben sem tárgy évben nem mutat ki összeget.

28. Az anyagjellegű ráfordítások

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

29. A személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások soron 2013 évben kimutatott összeg 98,71 %-a a 2012 évinek. A csökkenést a tárgy évi létszám csökkenése okozta.

30. Az értécsökkenési leírás

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

31. Az egyéb működési ráfordítások

Az egyéb ráfordítások tárgy évi összege 15,49 %-a az előző évi értéknek. Az egyéb ráfordítások jelentős csökkenésének oka, hogy a bázis év tartalmazott olyan tételeket, amelyek a tárgy évben már nem jelennek meg, ilyen volt a BPR Pasa Park Kft. által a Katlan Zrt.-nek nyújtott kölcsön és kamatai engedményezésének könyv szerinti értéke (1.855.016 E Ft),

melynek bevétele megjelent az egyéb bevételeken (szintén 1.855.016 E Ft), valamint a Budapesti Ingatlan Nyrt. által a BALMORAL 2001 Kft.-nek nyújtott kölcsön és kamatai engedményezésének könyv szerinti értéke (68.890 E Ft), melynek bevétele szintén megjelent az egyéb bevételeken. Ezeknek a tételeknek eredményhatásai nem voltak. Az egyéb működési ráfordítások összegét növelte még a bázis évben 334.723 E Ft-tal a Harsánylejtőn elkészült úthálózat térítés mentesen átadása a III. kerületi Önkormányzat részére.

Az egyéb működési ráfordítások mindkét évben megjelenő tételei az ingatlanok építmény- és telekadója, az iparüzési adó, illetve kisebb kártérítéshez kapcsolódó ráfordítások, valamint vevő követelés után elszámolt értékvesztés. Ezen felül az egyéb működési ráfordítások jelentős tétele még 2013. évben a kereskedelmi célú ingatlanok piaci értékének csökkenése miatt elszámolt összeg (287.985 E Ft).

PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG NETTÓ EREDMÉNYE

A pénzügyi tevékenység eredményének alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Adatok E Ft-ban

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

32-33. A pénzügyi műveletek bevétele és ráfordítása

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

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

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

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

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

ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY

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

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

34. Adófizetési kötelezettség

A vállalatcsoport tényleges társasági adó fizetési kötelezettsége 2013. évben 26.273 E Ft.

35. Halasztott adó

A halasztott adó megtakarítás az ingatlanok valós értékének csökkenésének következtében – 12.894 E Ft. (A 2012. évi tényleges adó fizetési kötelezettség 46.290 E Ft, halasztott adó megtakarítása 41.240 E Ft volt az ingatlanok valós értékének következtében.)

36. Külső tulajdonosok részesedése az eredményből

Külső tulajdonok sem bázis évben, sem tárgyévben nem részesedtek az eredményből.

37. Jóváhagyott osztalék, részesedés

A Társaság Igazgatótanácsa osztalék kifizetését a tárgy évben sem javasolja.

ADÓZOTT ÉS MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY

A vállalatcsoport adózott eredménye a tárgyévben 510.833 E Ft, amely megegyezik a mérleg szerinti eredménnyel.

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

VI. SZEGMENS JELENTÉS

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

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

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

Adatok E Ft-ban

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

Adatok E Ft-ban

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

VI. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1. A vezető tisztségviselők ezen minőségükből fakadó járandóságaira vonatkozó információk

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

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

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

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

3. Mérlegen kívüli tételek

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

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

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése	A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)	A jogosult neve	A biztosított követelés / bejegyzett teher összege
Budapest 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)	Hitelszerződés: Dátuma: 2007. január 15.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai 30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai
Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)	Biztosítéki szerződések azonosítói:		
Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)	Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 29350 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Király u. 46.)	Ingatlan vételi opciós szerződés:		
Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)	Dátuma: 2007. január 15.		

Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18- 22.)	Hitelszerződés: (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)	Biztosítéki szerződések azonosítói: Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28900/2/A/1, 28900/2/A/2, 28900/2/A/3 hrsz. ingatlanok (1066 Budapest, Teréz krt. 62.)	Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)			

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

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

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

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

Peres eljárások:

- 1.) Felperes: Dr. Lehmann László alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., beavatkozó: Strabag MML Kft. kivitelező. A per tárgya: 5.000.000,-Ft kártérítés. A felperes hibás teljesítésből eredő kártérítés megfizetése iránt a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság előtt a Társaságunk ellen peres eljárást kezdeményezett. A felperes halála miatt a per 2012. októberében félbeszakadt. Amennyiben a felperes jogutódja a pert folytatja, úgy ezen esetben, arra tekintettel, hogy a bíróság által kirendelt szakértői bizonyítás eredményeképpen megállapítást nyert, hogy a felperes által felsorolt hibák

szavatossági körbe tartoznak, így a Társaságunk részleges pervesztessége valószínűsíthető, amennyiben a pergátló kifogásainknak és a további érdemi védekezésünknek a bíróság nem ad helyt. Az esetleges marasztalás esetében a fizetendő összeg - a szakértői vélemény függvényében a BIF-et terhelő, a műszaki ellenőrzés hiányosságaiból esetlegesen fakadó kötelezettségek (kb. 20%) levonásával - továbbhárítható a kivitelezőre.

- 2.) Felperes: Sportran Ingatlanhasznosító Kft., VIII. rendű alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. Felperes és a BIF 2001. évben adás-vételi szerződést kötött a Bp. II. ker. ú.n. Külkereskedelmi Sportpark 390/10000 tulajdoni hányadára. A szerződés teljesült, a vételár nettó 37MFt volt. A Magyar Állam (mint az ingatlan korábbi tulajdonosa) tulajdonjogi igényt jelentett be az ingatlanra, hivatkozva arra, hogy - leegyszerűsítve - az ingatlant korábban kezelő állami vállalatok kezelői joga nem jogszerűen alakult át tulajdonjoggá. (BIF is egy ilyen állami vállalat - METALIMPEX - eredetileg a tulajdonjogát, melyet egyébként a földhivatal jogerősen bejegyeztetett, 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 jegyezte 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 keresetét a BIF-fel szemben elutasította, mellyel szemben a felperes jogorvoslattal élt. A Fővárosi Ítéltábla előtt folyamatban lévő másodfokú eljárást az Ítéltábla felfüggesztette, mivel a felperes alkotmányjogi panaszt terjesztett elő az első - jogerős - részítélet ellen, mivel álláspontja szerint a jogerős bírói döntés alkotmányosértő volt. Az Ítéltábla szerint alkotmányjogi panasz elbírálása hatással lehet az ügy megítélésére, ezért a másodfokú eljárást felfüggesztette. Ezen végzés ellen a Magyar Állam I.r. alperes fellebbezett a Kúriához az eljárás folytatása érdekében, az eljárás folyamatban van. Az alkotmányjogi panasz elutasításra került, az eljárás másodfokon folytatódik.

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

- 1.) Felperesek: Bódis Ágnes, Dubrovsky Gábor és Dubrovsky Gáborné, alperes: Katlanka B Kft. A per tárgya: hibás teljesítés. A Castrum-házban lakást vásárló Bódis Ágnes a Társaságunk ellen szavatossági igény érvényesítésére hivatkozással 5.100.000,-Ft megfizetése iránt peres eljárást kezdeményezett, továbbá a Castrum-házban lakást vásárló Dubrovsky Gábor és Dubrovsky Gáborné a Társaságunk ellen szavatossági igény érvényesítésére hivatkozással 5.100.000,-Ft megfizetése iránt szintén peres eljárást kezdeményezett. A felperesek ezen pereket eredetileg külön indították, azok később összevonásra kerültek. Figyelemmel arra, hogy a per

kimenetele alapvetően azon múlt, hogy a per során kirendelésre kerülő igazságügyi szakértők a felperesi keresetekben nevesített hibák tekintetében az elkészített szakvéleményükben hogyan nyilatkoznak, ugyanakkor a perben született szakvélemények álláspontunk szerint alátámasztották azt, hogy a hibák kivitelezési hibák, így a Társaságunk a felperesekkel peren kívüli egyezséget kötött, melynek eredményeképpen a pert a Fővárosi Törvényszék a Dubrovsky Gábor, illetve Dubrovsky Gáborné vonatkozásában már megszüntette, továbbá külön közös kérelemben ugyanezt kértük a Fővárosi Törvényszéktől a Bódis Ágnes és a Társaságunk tekintetében is. Mivel a hibák kivitelezési hibák, így a felpereseknek az egyezségek alapján kifizetett összegek egészét vagy egy részét az Arcadom Zrt.-re - ha szükséges, akár külön perben - tovább kívánjuk hárítani.

4. Kiegészítő tájékoztató rész

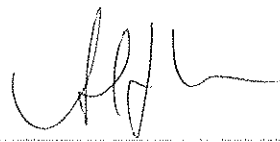
- a.) A 2013. április 29-én megtartott évi rendes közgyűlésen a Budapesti Ingatlan Nyrt. könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner + Henzl Tanácsadó Kft. (a könyvvizsgálatért személyében felelős személynek Móri Ferencné), míg a cégcsoport többi, konszolidálásba bevont tagvállalata könyvvizsgálójának a CÉGAUDIT Könyvvizsgáló Kft (a könyvvizsgálatért személyében felelős személynek Jándi Zita) került megválasztásra a 2013. május 1. és 2014. április 30. közötti időszakra.
A Társaság 2013. június 27-én rendkívüli közgyűlést tartott, melyen döntött a Budapesti Ingatlan Nyrt. beolvadással történő átalakulásáról a vagyonmérleg tervezetek, és vagyonleltár tervezetek alapján. A beolvadás eredményeképpen a CASTRUM-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. beolvadt tulajdonosa, a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be, mely utóbbi társaság változatlan cégformában működik tovább.
- b.) A Budapesti Ingatlan Nyrt és a CIB Bank Zrt. között fennálló GA6-030959 sorszámú hitelszerződés 5. számú módosítása 2013. május 31-én került aláírásra, mely módosítás eredményeként a hitel törlesztési ütemezése oly módon változott, hogy a negyedéves tőketörlesztések összege több mint 50%-kal lecsökkentek, ugyanakkor a fizetendő kamatfelár 2013. május 31. és 2015. május 31. közötti időszakra 1,3% ponttal, 2015. június 1.-től pedig a hitel lejáratáig 1% ponttal emelkedett. A hitel lejáratára 2018. március 31-re változott.
- c.) A Katlan Zrt. 2008. december 16. napján R-85/2008. számon a Raiffeisen Bankkal megkötött hitelszerződésének 2013. október 16-ai módosításában a kamatfelár 0,8% ponttal enyhítésre került.
A Raiffeisen Bank által a Katlan Zrt. részére fenntartott folyószámlahitel keret 2014. július 29-ig meghosszabbításra került azzal a feltétellel, hogy a keret összege 2013. december 31. napjára 250 millió forintra csökken.
- d.) A Katlanka B Befektetési Kft.-be 2013. március 4-én beolvadt a BPR Pasa Park Kft. és a konszolidációs körbe be nem vont, 2012. október 29-én a Katlanka B Kft. által megvásárolt BALMORAL 2001. Kft. A beolvadással a Katlanka B Kft. 834.100 E Ft-os jegyzett tőkéje 1.953.000 E Ft-ra nőtt. A Katlanka B Kft. közvetlen tagja lett a beolvadás eredményeképpen a Budapesti Ingatlan Nyrt.

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

Budapest, 2014. március 20.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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


Angel Gábor
vezérigazgató



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és
Fejlesztési Nyrt.**

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

**Üzleti jelentés
a 2013. évi konszolidált éves beszámolóhoz**

Budapest, 2014.

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:

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 honlapja (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 Eszkögzgazdálkodási 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
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	Németh-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, valamint 2013. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vállalatvezetésben változás nem történt.

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 Cégaudit Könyvvizsgáló Kft. (könyvvizsgálatért felelős személy: Jándi Zita) 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. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2013. december 31-én 42 fő. (2012. december 31-én 44 fő volt).

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

2014. január 24-én aláírásra és közokiratba foglalásra került 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.

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 projektje.
 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-Fenyőharaszt), amelyet a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2000. szeptember 6-án, 15.000 E Ft törzstőkével alapított. A társaság törzstőkéje 2008. október 31-én megemelésre került 16.000 E Ft-ra. A társaság feladata a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonában lévő Fenyőharaszi Kastélyszálló üzemeltetése.
 4. Katlanka B Befektetési Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10., 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 társasház iroda és üzlet és parkoló albetétei képezik a Társaság tulajdonát. A Katlanka B Befektetési Kft. 2013. március 4-ig a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100%-os leányvállalatainak, a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. kizárólagos tulajdonában lévő társaság volt. A Katlanka B Befektetési Kft.-be a 2012.12.28-án aláírt egyesülési szerződéssel beolvadt a BPR Pasa Park Kft. és a konszolidációs körbe be nem vont, 2012. október 29-én a Katlanka B Kft. által megvásárolt BALMORAL 2001. Kft. A beolvadással a

Katlanka B Kft. 834.100 E Ft-os jegyzett tőkéje 1.953.000 E Ft-ra nőtt. A Katlanka B Kft. közvetlen tagja lett a beolvadás eredményeképpen a Budapesti Ingatlan Nyrt.

5. Katlan Befektetési Zrt. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10. 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 Rákóczi 57. Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. Jegyzett tőkéje. 75.000 E Ft. A Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát.
7. 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 társaság konszolidációs körében 2013-ban történt változások:

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

A.) Vállalatvezetés és foglalkoztatás

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

A konszolidációs körbe vont vállalatoknál 2013. évben, valamint 2013. december 31. és a beszámoló készítése közötti nem történtek személyi változások.

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

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges események nem történtek.

Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges események nem történtek.

BIF Jókai 34. Kft.

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges események nem történtek.

Katlan Befektetési Zrt.

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges események nem történtek.

Katlanka B. Befektetési Kft.

2014. január 24-én aláírásra és közokiratba foglalásra került a CIB Bank Zrt. és a Katlanka B Kft. között kötött Ingatlan Keretbiztosítéki Jelzálogszerződés.

BPR GAMMA Zrt.

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges események nem történtek.

BPR DELTA Kft.

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges események nem történtek.

BPR Rákóczi 57. Kft

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges események nem történtek.

C.) A vállalatok tevékenységének, piaci környezetének bemutatása, eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A **BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.** fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Társaságnak árbevételt szerző tevékenysége a tárgy évben nem volt. Stratégiai kérdésekben az anyavállalattal egyeztetve kell meghoznia döntését.

A Kft. helyzete jelentősen függ anyavállalatától, az őt ért piaci hatásoktól, illetve döntéseitől.

A **Kastélyszálló Kft.** alapfeladata, hogy anyavállalata, a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. tulajdonában lévő ingatlant költségtakarékosan, hatékonyan, a piaci körülmények között elvárható színvonalon, a vendégek igényeihez igazodva üzemeltesse.

Az üzemeltetést illetően az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben (nagy összegű felújítás, beruházás), leányvállalata az operatív, üzemeltetői feladatokat látja el. A Kastélyszálló Kft. alultőkésítési problémája a Tulajdonos - a Budapesti Ingatlan Nyrt. - által teljesített 16 M Ft összegű pótbefizetésnek köszönhetően megoldódott.

A **BIF Jókai 34 Kft.** fő tevékenysége az ingatlanforgalmazás. A 2008. évben megvásárolt Királyhágó téri ingatlan legjobb hasznosítási formáját a Társaság még keresi, melynek keretében a beépítés lehetséges alternatívájaként jogerős irodaház építési engedélyt szerzett. A Társaság helyzete jelentősen függ anyavállalatától, az őt ért piaci hatásoktól, illetve döntéseitől.

A **Katlan Befektetési Zrt.** fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Budapest, III. ker. Harsánylejtő ingatlan képezi a társaság tulajdonát. A Társaság 2013. évben is folytatta szokásos vállalkozási tevékenységét, az összközműves építési telkek értékesítése tovább folytatódott.

A korábbi években jelentős kockázatot magában hordozó nagymértékű alultőkésítési probléma rendezésre került az által, hogy a Társaság tulajdonosa a Katlanka B Kft. által történő követelés apport keretében a Katlan Zrt. saját tőkéje 2012. november 6-án megemelésre került 1.885.000 E Ft.-tal, melyből a jegyzett tőke emelésének összege 100 E Ft. (Cégbírósi bejegyzés: 2012. november 29.)

A **Katlanka B Befektetési Kft.** fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Budapest, IX. kerületi lakásokat, irodákat és üzleteket magába foglaló Castrum Ház épület egyes iroda, üzlet, tároló és parkoló albetétei képezik a társaság tulajdonát. A Társaság a korábbi években bérbeadással hasznosította ingatlanjait, azonban 2013. utolsó negyedében megkezdődött az önálló albetétek értékesítése is.

Az elkövetkezendő évekre vonatkozóan a Társaság célul tűzte ki a teljes ingatlan értékesítését.

BPR Rákóczi 57. Kft. 2009. augusztus 01-jei hatállyal kiválással jött létre a Katlan Zrt.-ből. Fő tevékenységi köre a saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A kiválással

tulajdonába került a Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlan (templom). Az ingatlan speciális jellegéből adódó nehezen bérbe adható. A Társaság jelenleg keresi a legjobb hasznosítási formáját. A BPR Rákóczi alultőkésítési problémája a Tulajdonosok - a Budapesti Ingatlan Nyrt. és a Katlanka B Kft. - által teljesített 30 M Ft összegű pótbefizetésnek köszönhetően megoldódott.

BPR Delta Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Budapest, V. kerület Sas u. 24. szám alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát, melynek a Társaság keresi a legjobb hasznosítási formáját. Jelenleg parkoltatási tevékeny céljára került bérbe adásra.

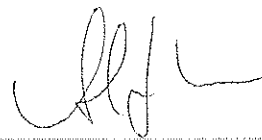
BPR Gamma Zrt. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Budapest, X. kerület Üllői út 114. szám alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát, mely épületegyüttesből a szálloda rész bérbe adásra került, a többi épületnek a Társaság még keresi a legjobb hasznosítási formáját. Stratégiai kérdésekben az anyavállalattal egyeztetve kell meghoznia döntését. A korábbi években jelentős kockázatot magában hordozó alultőkésítési probléma rendezésre került az által, hogy a Társaság tulajdonosa a Katlan Zrt. pénzkivonás nélküli tőkeleszállítást hajtott végre 2012. október 10-én 475.131 E Ft értékben. A jegyzett tőke összege így 1.159.869 E Ft. (Cégbírószági bejegyzés: 2012. december 6.)

Budapest, 2014. március 20.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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



Angel Gábor
vezérigazgató