



5. sz. melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
2020. évi éves rendes Közgyűlésének előterjesztéséhez

A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2019. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai és Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés



**Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi
Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített,
2019. évi Auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz**

Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása.....	2
II.	2019. évi eredmények és 2020. évi kilátások, kihívások	5
1.	2019. évi eredmények	5
2.	Kilátások, kihívások a 2020. üzleti évre.	8
III.	A Társaságnál a 2019-ben lezajlott lényegesebb események.....	8
1.	Közygűlés	8
2.	Hitelfelvételek.....	11
3.	Ingatlan akvizíció lezárása	11
4.	Részvény split	11
5.	Személyi változások a 2019. évben	11
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők	12
V.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események.....	13
VI.	Általános társasági információk	14
VII.	Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká.....	18
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés.....	18
IX.	Személyi változások 2019-ben.....	19
X.	A Társaság konszolidációs körének bemutatása	19
XI.	Környezetvédelem.....	19
XII.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat	20
	Felelősségvállaló nyilatkozat	20

I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.) („Társaság” és vagy „BIF”) részvényesei a 2016. december 23-án megtartott rendkívüli közgyűlésen egy teljesen új, az ingatlanvagyon intenzív fejlesztését és ezáltal a Társaság jövedelmezőségét javító fejlődési pálya megvalósításának kidolgozására kérték fel az Igazgatótanácsot. A Társaság 2019. évi üzleti tevékenysége is már ezen új, az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő iroda és egyéb épületek felkutatása és akvizíciók lebonyolítása.
- Meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális jövedelemtermelési potenciál kihasználása, valamint az irodaházak működésének optimalizálása.
- A Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, 39 hektáros Harsánylejtő fejlesztési terület teljes kidolgozott koncepciójának megvalósítása.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggént a saját tulajdonú ingatlanjainak (iroda, illetve egyéb épületeinek és parkolóházainak) bérbe adás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével, azokon történő ingatlan-fejlesztésekkel, valamint az elkészült ingatlanok hasznosításával és értékesítésével foglalkozik.

A Társaság a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál 2018. december 20-án kezdeményezett, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény („SZIT törvény”) SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi kérelmének megfelelően a Nemzeti Adó- és Vámhivatal a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként 2018. december 31-i hatállyal nyilvántartásba vette.

A Társaság a tulajdonában lévő ingatlan típusoknak megfelelően az alábbi főbb ingatlanpiaci szegmensek területén tevékenykedik:

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

Irodaházak

A főváros egészét nézve az üresedés 2019. IV. negyedévében rekord alacsonyra, 5,6%-ra süllyedt. A bérlői aktivitás 46%-a a Váci úti folyosón volt mérhető, ezt követték a Nem-Központi Pest és Buda-Központ részpiacok. Az üresedési ráta csökkenése mellett az irodapiacon a bérleti díjak növekedése is megfigyelhető mind a meglévő irodaházak, mind pedig a fejlesztés alatt álló épületek esetében is. 2019. IV. negyedévében mindösszesen 24.300 m² új irodaház fejlesztés került átadásra, az irodapiacra új szereplőként belépők 28.170 m²-en béreltek irodát. Az utolsó negyedévben 170 új bérleti szerződés regisztráltak, az ügyletek átlagos mérete 1.091 m² (forrás: CBRE).

2019. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű öt „B” kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt, melyek átlagosan 93%-os kihasználtsággal működtek a 2019-es üzleti év végén, mely minimális mértékben marad el a piacon mért adathoz képest. Irodaházaink esetében legfőbb célunk a bérlők elégedettségének fenntartása és ezáltal a bérleti szerződések meghosszabbítása, melyet új szolgáltatások bevezetésével, folyamatos üzemeltetői jelenléttel és karbantartással érünk el. „A” kategóriás irodaházaink esetében kiemelt figyelmet fordítunk a közösségi terek modernizálására és a felszabaduló irodaterületek teljeskörű felújítására, korszerűsítésére. Két „B” kategóriás irodaházunk (A Budapest XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház („**Városmajor12 Irodaház**”), és a Budapest VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti irodaház („**Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház**”) esetében az épületek újrapozicionálása és fejlesztése a cél, a fennmaradó 3 épület esetében vizsgáljuk a modernizálás műszaki lehetőségeit.

A **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest III. kerület Polgár utca 8-10.) és a **BIFLOFT Irodaház** (Budapest X. kerület Üllői út 114-116.) esetében a lejáró szerződések miatt felszabaduló területekre az új bérlők megkeresését erős marketing tevékenységgel, kiemelten kezeljük.

Parkolóházak

Budapesten továbbra is komoly környezeti és forgalmi problémát jelent az autósforgalom, hiszen a fővárosban naponta akár 260 ezer gépkocsi is megfordul. A tömeges gépjárműhasználatból adódó probléma megoldására a P+R parkolók, valamint a már meglévő üzleti alapon működő parkolóházak mellett számos új garázs fejlesztés indult, továbbá mobil applikáció segítségével egyre több épület (szálloda és irodaház) szabad kapacitáit vonják be a folyamatosan jelentkező igények kiszolgálására. Az elektromos autók térhódításának eredményeként a gépjárművek parkoltatásán túl egyre nagyobb igény jelentkezik az elektromos töltőállomások, valamint a kapcsolódó szolgáltatások (autómosás és kozmetika, valamint gumicsere szolgáltatások) létesítésére is, így a parkolóházak piaca folyamatos fejlődésben van.

Társaságunk tulajdonába 2 parkolóház tartozik, melyek elsődlegesen az adott parkolóházhoz szorosan kapcsolódó irodaház bérlőit hivatottak kiszolgálni.

A Vigadó Palota irodaház (Budapest V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) („Vigadó Palota Irodaház”) mellett található **Aranykéz Parkolóház** (Budapest V. kerület Aranykéz utca 4-6.) kihasználtsága tovább élénkült a 2019-es üzleti évben, szerződéses állományunk és az óradíjas parkolások száma is jelentős növekedést mutatott.

A Társaság tulajdonában van továbbá a **Flórián Udvar Irodaház** részét képező **parkolóház** is, amely az irodaház bérlőin túl egyéb bérlők számára is igénybe vehető.

Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani.

Építési telkek

Az építési telkek piaca szorosan összefügg a lakáspiacon és az építőiparban zajló eseményekkel. A GKI 2019. októberi felmérése szerint a lakáspiacon véget ért az emelkedő árak korszaka, Budapesten már inkább kínálati piac kezd kialakulni. Az új lakások piacán a fejlesztési, illetve az értékesítési lendület visszaesett az 5%-ról 27%-ra emelkedő ÁFA-tartalomnak, illetve az építőipari kapacitáshiánynak és a növekvő kivitelezési áraknak köszönhetően, ezzel szemben az árak átlagosan 16%-kal nőttek az egy évvel korábbi adatokhoz képest. Mindezek eredményeként az építési telkek piacán is lassuló trendre számítunk.

Az építési telkek piaca a Társaság fejlesztésében megvalósuló Harsánylejtő Kertváros szempontjából releváns, amelynek keretében a Társaság mintegy 39 hektár területen fejlesztési projektet („Harsánylejtő Projekt”) indított el az elmúlt években, több ütemben. A projekt részeként telekfejlesztés, lakóingatlan fejlesztés és kereskedelmi egységek építésére alkalmas telekingatlanok kerültek kialakításra az alábbi bontásban:

- **Telek-fejlesztés I.-II. ütem** keretén belül mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I.-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
 - A lakóingatlan-fejlesztés I.-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 db 55-99 m² közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében felépített 20 lakás értékesítése 2019. évben sikeresen lezárult, a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során megvalósuló további 20 lakás átadása 2020. év I. félévében várható. Az értékesítettség 2019. év végével 60%-ot tett ki. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft.
 - A lakóingatlan-fejlesztés III.-IV. ütemében a Társaság tulajdonában álló 8 telekingatlanból álló, mintegy 1 hektáros fejlesztési területen 40 db lakás építésére van jogerős építési engedély.

- Lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas további 3 telekingatlanból álló, több mint 2 hektáros területen a jelenlegi szabályozás értelmében egy-egy 30, 50, illetve 55 lakásos társasház építésére nyílik lehetőség.
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg 1.000 m²-es kiskereskedelmi egység építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Irodafejlesztésre** alkalmas több mint 1 hektáros telekingatlan hozzávetőleg 2.500 m²-es irodai komplexum építésére alkalmas.

A Társaság folyamatosan vizsgálja az egyes ingatlanokhoz kapcsolódóan a legjobb lehetőségeket. Eddig a Harsánylejtő Telkek I.-II. ütemének és a Harsánylejtő lakóingatlan-fejlesztés I.-II. ütemének megvalósításáról született döntés, amely fejlesztések már vagy lezárultak vagy a lezárás felé közelednek. A többi fejlesztési lehetőség esetében a Társaság az aktuális piaci trendek alapján fogja mérlegelni a lehetőségeket a fejlesztések elindításáról vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.

Lakóingatlanok

A Harsánylejtő Projektben megvalósuló lakóingatlan fejlesztésén túl a Társaság 2018. decemberében ingatlan adásvételi szerződést kötött a Budapesti Elektromos Művek Nyrt.-vel az ELMŰ 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1012 Budapest, Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan („Attila úti ingatlan”) tárgyában. Az akvizíció lezárását követően az ingatlanra egy fejlesztési koncepció került kidolgozásra, melynek keretében 2019. novemberében a Társaság a D.V.M. Construction Fővállalkozó Kft-vel generálkivitelezői szerződést írt alá az ingatlan átalakítási, kivitelezési, szerelési munkáinak az elvégzése tárgyában. A kivitelezés során az ingatlanban 16 exkluzív lakás kerül megvalósításra. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl, az épületen belül igénybe vehető luxusszolgáltatások biztosítják majd. A kivitelezés befejezését követően a kialakított lakásokat bérbeadás útján kívánjuk hasznosítani.

Szállodák

A korábbi évek trendjének megfelelően, 2019-ben is emelkedés volt megfigyelhető a Budapesten eltöltött vendégéjszakák számában. A szállodák általános kihasználtsága 2019. II. félévében 84,5%-on állt. 2019. II. félévében öt új hotel fejlesztés került átadásra összesen 530 szobával, amelyből négy a fővárosban, míg egy vidéki lokációban helyezkedik el. Jelenleg 29 új hotel fejlesztés van folyamatban, amely 3.560 szobaszámmal fog piacra kerülni. Az új átadások körében jellemzően a 4 csillagos hotel fejlesztések dominálnak. Az elmúlt években 80 szobás vagy annál kicsivel nagyobb méretű hotelek működtek a leghatékonyabban, ezekre volt a legnagyobb kereslet, míg az új trendek a 160-180 szobás hotelek felé mutatnak nagyobb érdeklődést, befektetői kedvet. A szállodaipar komoly növekedésre számított 2020-ban egyrészt a direkt ázsiai repülő járatok beindításával, másrészt a turisztikai adó 18%-ról 5%-ra való csökkentése miatt. A koronavírus-világjárvány viszont legnagyobb mértékben a turizmus iparágat, azon belül a vendéglátó egységeket és szállodákat érinti, ami a fejlesztői aktivitást is hátrányosan befolyásolhatja (forrás: CBRE).

A Társaság tulajdonában jelenleg 3 olyan ingatlan található, amelyeket az azokat bérbevevő vállalkozások szállodaként üzemeltetnek. Ez azt jelenti, hogy a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe.

A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező Madách téri ingatlanban (Budapest V. kerület Madách Imre tér 3.) **4 csillagos szálloda** üzemel 115 szobával. A vidéki turizmust kedvelőket szólítja meg a Fenyőharaszt Kastélyszálló (2174 Verseg, Fenyőharaszt Kastélyszálló), melyben **4 csillagos szálloda működik** 26 szobával + 4 apartmannal. A Liszt Ferenc nemzetközi reptér vonzáskörzetében, a reptéri folyósón elhelyezkedő Üllői úti ingatlankomplexum (Budapest X. kerület Üllői út 114-116.) „C” Épületében **3 csillagos szálloda** tranzithotellként működik 81 szobával + 1 apartmannal.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest VI. kerület Andrassy út 82. szám alatt található („Andrassy úti ingatlan”). Az 1.442 m² alapterületű telekingatlanon egy Boutique Hotel koncepció kidolgozása van folyamatban.

II. 2019. évi eredmények és 2020. évi kilátások, kihívások

1. 2019. évi eredmények

A Társaság eredményes, de kihívásokkal teli évet zárt 2019-ben. A BIF az IFRS szerint készített auditált konszolidált eredménykimutatása alapján mintegy **2.290 millió forint adózás előtti eredményt** ért el 2019-ben, ami jelentős, mintegy 6 milliárd forintos csökkenést jelent az 2018-as évhez képest, ugyanakkor a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált adózás előtti eredmény a 2018. évi 1.676 millió forintról a tárgyévben 2.144 millió forintra emelkedett (+469 millió forint, 28%) elsősorban a Vigadó Palota Irodaház 2018 októberétől történő kiadása miatt jelentősen megnövekedett bérbeadásból származó bevételeknek köszönhetően. A Társaság konszolidált szintű működési hatékonyságát jelző árbevétel arányos – a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált – működési eredmény több mint 44%-os szintet ért el 2019-ben.

- A BIF által 2019. évben elért konszolidált **értékesítés nettó árbevétel** nagy részét a befektetési célú ingatlanok hasznosításából származó bérleti, parkolási, üzemeltetési és kapcsolódó közvetített szolgálta-tásokhoz kapcsolódó díjbevételek (együttesen a bevételek 70%-át) adták, de még jelentős (30%-os) arányt képviselt a tárgyidőszaki árbevételen belül a Harsánylejtő Projekt keretében lakóingatlanok és építési telkek értékesítéséből származó bevétel is. Az 2019. év értékesítés nettó árbevétele összesen 5.288 millió forintot tett ki (+39%), mivel az ingatlanhasznosításból származó bevételek tárgyidőszaki – a Vigadó Palota Irodaház bérbeadásán kívül a bérleti díj emelések érvényesítésének és a folyamatosan viszonylag magas kihasználtságnak is köszönhető – emelkedése (+1 milliárd forint, +37%) mellett, az ingatlanértékesítés árbevétele is emelkedett a Harsánylejtő Projekt keretében megkezdődött lakásátadásoknak köszönhetően (+0,5 milliárd forint, +47%).

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

<i>adatok ezer forintban</i>	2018	2019
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1 752 756	2 949 739
Parkolási díj bevételek	368 102	475 159
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	573 652	271 917
Szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	0	0
Ingatlanértékesítés árbevétele	1 073 018	1 580 759
Egyéb árbevételek	24 529	10 680
Összesen	3 792 057	5 288 254

- Az **egyéb működési bevételek** 2019-ben mintegy -95%-kal 350 millió forintra csökkentek a bázisidőszak megfelelő értékéhez viszonyítva. A tárgyidőszaki csökkenés meghatározó részét a befektetési célú ingatlanok valós értékelése eredményének változása okozta.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2019. évi összege 176,8 millió forinttal, mintegy 9%-kal nőtt a 2018. évben kimutatott értékhez képest. A növekedésben jelentős arányt képviselnek az ingatlan-portfólióba 2019-ben bekerült Attila úti ingatlan és a 2018. októberétől kiadásra került Vigadó Palota Irodaház miatt felmerülő többletköltségek és a Harsánylejtő Projekt keretében eladott lakások beszerzési értékének kivezetése.

- A **személyi jellegű ráfordítások** 2019. évben 29%-kal nőttek a megelőző évhez képest. A személyi jellegű ráfordítások növekedését a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés és szervezetfejlesztés okozta. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2019-ben 43 főre változott (2018-ban 32 fő volt).
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron tapasztalható mintegy 190 millió forintos növekedés a Harsánylejű Projekt Lakóingatlan-fejlesztés keretében megképzett és egy vevői követelésre elszámolt értékvesztésből adódik.
- Az **egyéb működési ráfordítások** 2019. évi összege 505,2 millió forintot tett ki (+84%). A változást legfőképpen a Fővárosi és a III. kerületi Önkormányzatok részére térítés nélkül átadott eszközök (vízközművek, játszótér és futópálya) jelentették.

Eredménykimutatás (IFRS, auditált)

<i>az adatok ezer forintban</i>	2018	2019
Értékesítés nettó árbevétele	3 792 057	5 288 254
Egyéb működési bevétel	6 700 510	350 046
Saját termelésű készletek állományváltozása	809 163	132 299
Aktivált saját teljesítmények	0	58 441
Anyagjellegű ráfordítások	-1 981 075	-2 157 835
Személyi jellegű ráfordítások	-354 330	-458 306
Egyéb működési ráfordítások	-377 596	-505 240
<u>EBITDA</u>	<u>8 588 729</u>	<u>2 707 659</u>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-37 327	-227 173
<u>Működési eredmény</u>	<u>8 551 402</u>	<u>2 480 486</u>
Pénzügyi bevételek	8 353	16 209
Pénzügyi ráfordítások	-263 150	-206 683
<u>Adózás előtti eredmény</u>	<u>8 296 605</u>	<u>2 290 012</u>
Tényleges adóráfördítés	-16 551	-13 270
Halasztott adó	522	-860
<u>Adózott eredmény</u>	<u>8 280 576</u>	<u>2 275 882</u>

- A fentieknek köszönhetően a 2019. évi **működési eredmény** 2.480,5 millió forintra csökkent, amely mintegy 71%-kal alacsonyabb a 2018. évi értékhez képest. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált működési eredmény ugyanakkor 2.334,8 millió forintra nőtt 2019-ban, a 2018. évi 1.930,6 millió forintos értékről (+21%).
- A **pénzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban -190,5 millió forintra változott a bázisidőszaki -254,8 millió forintról, amely eredményjavulás annak köszönhető, hogy a Takarékbanktól korábban felvett beruházási hitelt a Társaság kiváltotta egy kedvezőbb kamatozású MFB kölcsönrel (további információk találhatóak a III. fejezet 2. pontjában).
- A SZIT törvény előírásai alapján a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A társaság köteles a társasági adóalapját megállapítani, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a tárgyévi tényleges adóráfördítésből mintegy 1,5 millió forint volt a kapcsolt felektől származó bevétel utáni társasági adó és mintegy 11,8 millió forintot tett ki az innovációs járulék összege.

Kiemelt mérlegkételemek (IFRS, auditált)

<i>az adatok ezer forintban</i>	2018.12.31	2019.12.31
Befektetési célú ingatlanok	39 799 004	41 696 004
<u>Éven túli eszközök összesen</u>	<u>40 798 251</u>	<u>42 695 504</u>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9 850 843	14 937 817
<u>Forgóeszközök összesen</u>	<u>12 610 378</u>	<u>17 284 975</u>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>53 408 629</u>	<u>59 980 479</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<u>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</u>	<u>41 451 550</u>	<u>41 158 588</u>
Pénzügyi kötelezettségek	9 153 569	15 618 427
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>9 166 183</u>	<u>15 635 060</u>
Pénzügyi kötelezettségek	769 541	515 354
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	<u>2 790 896</u>	<u>3 186 831</u>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>53 408 629</u>	<u>59 980 479</u>

- A befektetési célú ingatlanok állománya 2019-ben 1.897 millió forinttal 41.696 millió forintra nőtt 2018. december 31-i állapothoz képest. A növekedés nagyrészt a tárgyidőszakban lezárult Attila úti ingatlan akvizíciójának az eredménye, de kisebb részben a portfólióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésnek is köszönhető. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS 40 standardnak megfelelően. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi (a vonatkozó értékbecsléseket 2019. I.-III. negyedévében még az Euro-Immo Expert Kft., míg a 2019. IV. negyedévi értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette).
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) jelentős mértékben, mintegy 1.124 millió forinttal, 1.196 millió forintra nőtt 2019. december 31-re a 2018. év végi állapothoz képest. A nettó adósságállomány növekedése elsősorban Városmajor12 Irodaház és az Attila úti ingatlan fejlesztéseihez kapcsolódóan lehívott kölcsönügyleteknek (további információk találhatóak a III. fejezet 2. pontjában), illetve a 2019-ben történt mintegy 2,6 milliárd forintos osztalékfizetésnek köszönhető.

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

<i>Megnevezés</i>	2018	2019
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	76,39%	71,18%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	18,11%	27,53%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	22,11%	37,99%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	352,96%	468,74%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	225,51%	46,91%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	20,63%	6,03%

2. Kilátások, kihívások a 2020. üzleti évre.

A 2020-ban a Társaság az alábbi **fejlesztési területekre** fókuszál:

- A **Városmajor12 Irodaház** építési és bontási engedélyének megszerzése, az Irodaház A és B épületének felújítási, valamint a C épület kivitelezési munkáinak megkezdése és a kapcsolódó értékesítési és marketing tevékenység megindítása.
- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Városmajor35 Irodaház** (Budapest XII. kerület Városmajor utca 35.) részleges felújítása, az üresen álló területeinek bérbeadása, további iroda fejlesztési koncepció kidolgozása.
- A 2019. év elején sikeres akvizíció eredményeként megszerzett **Attila úti ingatlanban** a kialakításra kerülő 16 exkluzív lakás kivitelezésének folytatása és a bérbeadására irányuló értékesítési tevékenység továbbvitele.
- **Harsánylejtő Projekt**
 - A már megvalósult telekfejlesztésekhez kapcsolódóan megvalósított, még át nem adott út- és közmű hálózatok szolgáltatói és önkormányzati tulajdonba történő átadása.
 - A folyamatban lévő lakóingatlan-fejlesztések (I.-II. ütem) keretében épülő lakóingatlanok értékesítésének lezárása (II. ütem) és átadása (I. és II. ütem).
 - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** fejlesztési koncepciójának kidolgozása (a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezése, az építési és bontási engedély megszerzése).
- Az **Andrássy úti ingatlanba** megálmodott szállodakoncepció véglegesítése, a fejlesztési lehetőség bővítése érdekében a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezése és az építési engedély megszerzése, az üzemeltető kiválasztása és a vonatkozó bérleti szerződés megkötése.
- A meglévő ingatlanokban rejlő fejlesztési és hatékonyságjavítási lehetőségek kiaknázása (**portfólió „review”**)
- A Társaság stratégiájába illeszkedő **akvizíciós lehetőségek** felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

A fentiekén túlmenően kihívást jelent a korona vírus által kialakult helyzet kezelése és annak rövid, illetve hosszú távú hatásának vizsgálata a teljes portfólióra.

III. A Társaságnál a 2019-ben lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság 2019. április 22-én megtartotta az éves rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

- a) A közgyűlés Könyvvizsgálónak a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi egyedi éves pénzügyi kimutatásairól és az egyedi üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- b) A közgyűlés a Könyvvizsgálónak a Társaság IFRS szerint készített a 2018. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásairól és a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- c) A közgyűlés az Audit Bizottságnak a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi egyedi éves pénzügyi kimutatásairól, az egyedi üzleti (vezetőségi) jelentésről és az igazgatótanácsi jelentésről szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.

- d) A közgyűlés az Audit Bizottságnak a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásairól és a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló jelentését tudomásul vette és jóváhagyta.
- e) A közgyűlés az Igazgatótanács jelentését a 2018. évi üzleti évről tudomásul vette és jóváhagyta.
- f) A közgyűlés tudomásul vette és jóváhagyta a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi egyedi éves pénzügyi kimutatásait és az egyedi üzleti (vezetőségi) jelentést az előterjesztés szerinti 53.316.232 ezer forint mérlegfőösszeggel és 42.040.020 ezer forint saját tőke összeggel.
- g) A közgyűlés tudomásul vette és jóváhagyta a Társaság IFRS szerint készített 2018. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásait és a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentést az előterjesztés szerinti 53.408.629 ezer forint mérlegfőösszeggel és 41.451.550 ezer forint saját tőke összeggel.
- h) A közgyűlés a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2018. évi egyedi éves pénzügyi kimutatásai alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 2.568.844.400 forint, azaz kétmilliárd-ötszázhatvannyolcmilliónyolcszáznegyvennégyezer-négyszáz forint összegű osztalék megállapítását és kifizetését jóváhagyta. A közgyűlés meghagyta az Igazgatótanácsnak, hogy gondoskodjon a törzsrészesvényekre megállapított osztalék részvényarányos kifizetéséről és 2019. május 10-ig tegyen közzé hirdetményt az osztalék fizetésének menetrendjéről és az osztalék fizetéséhez kapcsolódó tulajdonosi megfeleltetés fordulónapjáról, figyelemmel e körben a 2011. évi CII. törvény azon, e körben irányadó rendelkezésére is, mely szerint az osztalékfizetés kezdőnapja legkésőbb a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30. (a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben meghatározott) kereskedési napon lehet. A saját részesvényekre eső osztalékot a Társaság az osztalékra jogosult részesvényeseknek fizeti ki részesvényeik névértéke arányában, az Alapszabály 16.2. pontja szerint.
- i) A közgyűlés határozott, hogy a Társaságban igazgatótanácsai tisztséget betöltő Igazgatótanácsai tagok számára a 2018. évi tevékenységükkel kapcsolatban a felmentvényt megadja.
- j) A közgyűlés a Társaság állandó könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.-t (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; adószám: 10272172-2-42; kamarai nyilvántartási száma: 000171; kibocsátói minősítés száma: K000107, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna, születési neve: Freiszberger Zsuzsanna; anyja neve: Böczkös Rózsa Mária, lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; születési helye/ideje: Barcs, 1977.07.27. könyvvizsgálói eng. száma: 007229; kibocsátói minősítés száma: K000103) választotta meg a 2019. május 16.-2020. május 15. közti időszakra.
- k) A közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2019-es üzleti évben díjazás nélkül látják el feladataikat.
- l) A közgyűlés úgy döntött, hogy az Audit Bizottság tagjai a 2019-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látják el feladataikat.
- m) A közgyűlés úgy döntött, hogy Társaság állandó könyvvizsgálóját a Társaság Nemzetközi Számviteli Szabályok szerint készített egyedi éves és konszolidált éves pénzügyi kimutatásai könyvvizsgálatáért a 2019-es év vonatkozásában 6.000.000 forint + ÁFA díjazás illeti meg.
- n) A közgyűlés jóváhagyta a Társaság 2018. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését.
- o) A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részesvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100 forint névértékű, törzsrészesvény Társaság általi megvásárlásáról. A felhatalmazás kiterjed arra az esetre is, amennyiben a Társaság 2019. évi éves rendes közgyűlése elhatározza, hogy a Társaság jelenleg forgalomban lévő 28.702.444 darab, egyenként 100 forint névértékű HU0000088760 ISIN azonosítójú törzsrészesvényei (a névérték tizedelésével) 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű törzsrészesvénné átalakításra kerüljenek. Utóbbi esetben az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 10 forint névértékű törzsrészesvények Társaság általi megvásárlásáról is. Az egy saját részesvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2020. október 29. napjáig

- terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.
- p) A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére törzsrészvények, dolgozói részvények és szavazatsöbbségi részvények kibocsátása által az alábbi feltételekkel:
- Az Igazgatótanács a felhatalmazás alapján a Társaság alaptőkéjét törzsrészvény, szavazatsöbbségi részvény és dolgozói részvény kibocsátása útján felemelheti.
 - A felhatalmazás alapján kibocsátásra kerülő szavazatsöbbségi részvények a részvényekhez kapcsolódó jogosultságok mellett tízszeres szavazati jogot biztosítanak és a törzsrészvény által biztosított osztalék egytizedének megfelelő mértékű osztalékra jogosítanak.
 - A felhatalmazás a Ptk. által nevesített valamennyi alaptőke-emelési módra vonatkozik.
 - A felhatalmazás a jelen határozat keltétől számított öt évig terjedő határozott időtartamra szól.
 - A felhatalmazás a törzsrészvények, szavazatsöbbségi részvények és dolgozói részvények új részvények zártkörű forgalomba hozatala esetén az Alapszabály 14.4 pontja alapján a jegyzési elsőbbségi jogot kizárja.
 - A felhatalmazás erejénél fogva az Igazgatótanács dönt az alaptőke felemelésével kapcsolatos, a Ptk. vagy az Alapszabály szerint egyébként a közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekről is.
 - A felhatalmazás alapján végrehajtott alaptőke-emelés esetében az Alapszabály módosítására az Igazgatótanács köteles és jogosult.
 - A határozatban nem szabályozott kérdésekben a Társaság Alapszabálya, a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezési az irányadóak.
 - A határozat meghozatalával a Társaság 2014. április 22-i közgyűlésén hozott, 17/2014 sz. közgyűlési határozata szerinti, valamint a 2017. augusztus 15-i közgyűlésén hozott 27/2017.08.15 sz. közgyűlési határozat és a 29/2017.08.15 sz. közgyűlési határozat szerinti, az Igazgatótanácsnak a Társaság alaptőkéjének felemelésére vonatkozó felhatalmazás hatályát veszti.
 - A fentiek alapján 3.587.805.500 forint, azaz hárommilliárd-ötszáznyolcvanhétmillió-nyolcszázötven-ötven forint az a legmagasabb összeg, amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti.
- q) A közgyűlés egyhangúlag elhatározta, hogy a Társaság 28.702.444 darab, egyenként 100 forint névértékű HU0000088760 ISIN azonosítójú törzsrészvényét átalakítja akként, hogy a részvények névértéke és darabszáma módosításra kerül, de az alaptőke mértéke változatlan marad és a részvényekhez fűződő jogok azonosak maradnak. Ennek megfelelően a Társaság a jelenleg forgalomban lévő 28.702.444 darab, egyenként 100 forint névértékű HU0000088760 ISIN azonosítójú törzsrészvényt (a névérték tizedelésével) 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű törzsrészvénné alakítja át. A részvény átalakítást követően a Társaság alaptőkéje 287.024.440 db, azaz kétszáznyolcvanhétmillió-huszonnégyezer-négyszáznegyven darab, egyenként 10,-Ft, azaz tíz forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből áll.
- r) A közgyűlés jóváhagyta a Társaság alapszabályának a „Részvény Split”-tel kapcsolatos módosítását a 2019. április 8-án közzétételre került, 8. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan tartalommal. A közgyűlés jóváhagyta a Társaság alapszabályának a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 2018. évben történt egyes változásaihoz kapcsolódóan a 2019. április 8-án közzétételre került, 9. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben ismertetett módosítását az előterjesztésben rögzített változatlan tartalommal.
- s) A közgyűlés jóváhagyta a Társaságnak a 10. számú napirendi ponthoz kapcsolódó közgyűlési előterjesztésben ismertetett cégképviselési jog változását és cégjegyzési szabályok módosításához kapcsolódóan a Társaság Alapszabályának a 2019. április 8-án közzétételre került, 10. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben ismertetett módosítását az előterjesztésben rögzített változatlan tartalommal.

2. Hitelfelvételek

- A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. („MFB”) között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint a Társaságnak a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-nél („Takarékbank”) fennálló 2017. november 24-én létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló beruházási hiteltartozása végtörlesztése céljából az MFB 7.579.600.000 forint összegű 10 éves futamidejű fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére. A fentiek eredményeként az ügylettel kiváltott beruházási hiteltartozás végtörlesztésére 2019. szeptember 13-i értéknappal sor került.
- A Társaság és az MFB között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB között 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés szerint az MFB összesen 6.793.011.570 forint összegű ingatlanfelújítási/korszerűsítési célú, 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtott a Társaság részére.

3. Ingatlan akvizíció lezárása

A Társaság 2018. decemberében ingatlan adásvételi szerződést kötött a Budapesti Elektromos Művek Nyrt.-vel az ELMŰ 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1012 Budapest, Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodí utca 42. számok alatt található ingatlan tárgyában. Az akvizíció lezárására 2019. januárjában került sor.

4. Részvény split

A Társaság 2019. évi éves rendes közgyűlésének vonatkozó határozata alapján a Társaság 28.702.444 darab, egyenként 100 forint névértékű törzsrészvényei átalakításra kerültek akként, hogy a részvények névértéke és darabszáma módosításra került, de az alaptőke mértéke változatlan maradt és a részvényekhez fűződő jogok azonosak maradtak. A részvény átalakítást követően a Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből áll. A Társaság 10 forint névértékű törzsrészvényeivel a Budapesti Értéktőzsdén először a 2019. június 11-től lehetett kereskedni.

5. Személyi változások a 2019. évben

Igazgatótanács, Audit bizottság

A 2019. január 1. és a 2019. december 31. közötti időszakban az Igazgatótanács és az Audit bizottság összetételében változás nem történt.

Menedzsment

- Sajgál Gábor üzletfejlesztési osztályvezető Társaságnál betöltött munkaviszonya 2019. május 31. napjával megszűnt.
- Győri László karbantartási és szolgáltatási osztályvezető Társaságnál betöltött munkaviszonya 2019. április 25. napjával megszűnt.
- Cseppel Eszter pénzügyi- és számviteli osztályvezető Társaságnál betöltött munkaviszonya 2019. április 30. napjával megszűnt.
- 2019. április 15-től Fábíán Attila tölti be a Társaság karbantartási és szolgáltatási osztályvezetői pozícióját.
- 2019. május 2-től dr. Horváthné Kalácska Katalin tölti be a Társaság pénzügyi- és számviteli osztályvezetői pozícióját.
- 2019. április 30-tól Marton Győző tölti be a Társaság kontrolling osztályvezetői pozícióját.

IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A Társaság tevékenységének eredményességét továbbra is erősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az az alapján kialakuló vállalati gazdálkodási környezet, ugyanis az irodák kihasználtsága, a realizálható bérleti díjak nagysága a bérlő társaságok anyagi helyzetétől, kilátásaitól függ.

Az ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság relatív alacsony kockázat mellett végzi, a megkötött bérleti szerződések jelentős részben határozott időtartamúak, 2-3 év közöttiek, de speciális esetekben akár 5+5 vagy 10 évesek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak. Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően mind a kintlévőség nagysága, mind a nemfizetés jelentős mértékben csökkent az előző évhez képest.

A Társaság életében korábban meglévő az EUR árfolyam változásából eredő kockázat tekintetében jelentős változás történt 2018. évben. A CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR alapú hiteltartozás refinanszírozásra került 2018. március végén, így a Társaság jelenleg csak forint alapú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 95%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság hosszú lejáratú forint hitelei teljes mértékben változó kamatozásúak voltak (a 3 hónapos BUBOR-hoz voltak kötve), így a pénzpiaci kamatok emelkedésével a forint hitelek kamata is emelkedhetett volna (kamatkockázat). Ezért a Társaság, mérlegelve a nemzetközi és magyarországi pénzpiaci folyamatokat és finanszírozási lehetőségeket, döntött a Takarékbanknál, a 2017. november 24-én létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló kölcsön refinanszírozásáról, és az MFB a fennálló 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés keretében 7.579.600.000 forint összegű, 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére. A fentiek eredményeként a Társaság kamatkockázatoknak való kitettsége jelentős mértékben lecsökkent, jelenleg már csak 1,76 milliárd forint kedvező kamatfelárú, de változó kamatozású kölcsöntartozással rendelkezik.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2019. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 35. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészcégek (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

A mérleg fordulónapja után 2020. márciusában sajnos hazánkban is megjelent a koronavírus. A koronavírus-helyzetnek, illetve annak alakulásának várhatóan lesznek sajnos negatív hatásai a Társaság 2020. évi terveire, célkitűzéseire, ideértve a folyamatban lévő fejlesztéseit is; ezen várható negatív hatásokat egyelőre nehéz megbecsülni, számszerűsíteni. A koronavírus terjedése, egyes bérlőink által várhatóan kezdeményezésre kerülő bérleti szerződések újratárgyalása vagy bérleti szerződések megszüntetésének kezdeményezése, illetve a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása okán, továbbá a beszállítói és szolgáltatói kapcsolatainkon, valamint dolgozóinkon keresztül hathat a vállalati működésre. A Társaság a fenti kockázati kitettségének minimalizálása és dolgozói védelme érdekében szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően folyamatosan vezet be újabb intézkedéseket, illetve biztosít tájékoztatást dolgozóinak és partnereinek.

A konszolidációs körbe bevont Harsánylejtő Kft.-re vonatkozó kockázatok

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

A koronavírus hazánkban történt megjelenése, illetve ezzel összefüggésben a Kormányzat intézkedései Harsánylejtő Kft.-t, illetve ennek beszállítói és szolgáltatói kapcsolatait is érintik, a koronavírus terjedése emellett várhatóan hatással lehet majd a lakáspiac alakulására is, ami a még eladatlan lakások értékesítési ütemét befolyásolhatja.

A X. fejezet szerinti fejlesztés eredményessége, megtérülése szempontjából kockázati tényező egyrészt, a kivitelezőnél a fejlesztés megvalósulása során időnként jelentkező nem szakszerű és utólagos javítást eredményező kivitelezésből, és/vagy kapacitáshiányból eredő, a vállalt átadási határidőben bekövetkező késedelem, (a kockázat csökkentése érdekében többek között ezen okok miatt került sor 2019. június 30-át követően a fejlesztés II. ütemében a kivitelező váltására), másrészt a versenyhelyzet. Az átadási határidő késedelméből származó kockázatokat egyrészt a generálkivitelezőkkel szemben alkalmazható késedelmi kötbér szerződésekbe építésével, másrészt a vevők felé fennálló átadási határidő rugalmas vállalásával tudjuk csökkenteni.

Stratégiai kérdésekben a Harsánylejtő Kft.-nek az anyavállalattal egyeztetve kell meghoznia döntését. A fejlesztést illetően az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben, leányvállalata az operatív feladatokat látja el.

V. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események**Ingatlan akvizíció**

A Társaság 2020. január 2-án a Városmajor Projekt Ingatlanhasznosító Kft. eladóval ingatlan adásvételi szerződést kötött a Budapest, belterület, XII. ker. 6866 hrsz. alatti, természetben az 1122 Budapest, Városmajor utca 35. szám alatt elhelyezkedő ingatlan megvásárlása tárgyában. A 15.000 négyzetméteres, kiváló lokációval rendelkező irodaház különlegessége, hogy a 12. kerület egyik legfrekvenciáltabb utcájában egy 7 szintes, 248 férőhelyes parkolóház kialakítására van jogerős építési engedélye.

Hitelfelvétel

A Társaság és az MFB között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB között 2020. február 6-án kölcsönszerződés jött létre, amely alapján az MFB 8.622.900 EUR-nak megfelelő forint összegű ingatlanvásárlási célú, 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

VI. Általános társasági információk

1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
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 Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégbizjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2019. december 31-én	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	meg egyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

2. Társaságirányítás

Közgyűlés

A vezető tisztségviselők kinevezése és elmozdítása a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. A vezető tisztségviselőkkel és a munkavállalókkal a Társaság nem kötött a végkielégítéssel kapcsolatban külön megállapodást, e tekintetben a Ptk. megfelelő paragrafusai az irányadók. Nem jött létre olyan megállapodás bármely, a Társaság és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg. A Társaság részvételével nem jött létre olyan megállapodás, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a Társaság irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg.

Az alapszabály módosítása a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, az alábbi kivételekkel:

- Amennyiben az Alapszabály módosítás csak a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit érinti, a Közgyűlés egyszerű többséggel határoz, melynek erejénél fogva az Alapszabály felhatalmazza a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve – Társaság tevékenységi köreit saját hatáskörében igazgatótanácsi határozattal módosítsa.
- A Közgyűlés határozatával felhatalmazhatja az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére. Az erre vonatkozó közgyűlési határozatban meg kell határozni azt a legmagasabb összeget (jávahagyott alaptőke), amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti. A közgyűlési felhatalmazás bármely típusú, és bármely módon történő alaptőke-emelésre vonatkozhat. A közgyűlési felhatalmazás legfeljebb öt évre szólhat. Az igazgatótanácsi hatáskörben történő alaptőke-emelés esetében az Alapszabály módosítására az Igazgatótanács köteles és jogosult.

Igazgatótanács

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött a 2019-es évben. Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

Az Igazgatótanács tevékenységét testületként végzi. Kijelöli, hogy a feladatkörébe tartozó ügyek közül mely ügyet szükséges ülésének napirendjére tűzni, kijelöli az ügy előkészítéséért felelős Igazgatótanácsai vagy menedzsment tagot, az Igazgatótanácsai ülésen előterjesztett ügyet megtárgyalja, abban határozatot hoz, és annak végrehajtását ellenőrizteti. Az Igazgatótanács az éves mérlegzáró közgyűlések közötti időtartamra meghatározza rendes üléseinek időpontját és a szükséges mértékben ezek várható napirendjét.

Az Igazgatótanács 2019. évben 9 ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton további 9 alkalommal döntött 2019-ben.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2019. december 31.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna,	Elnök	2017.08.15	2022.08.15
Berecz Kristóf	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshegyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

Audit Bizottság

Az Alapszabály szerint az Audit bizottság hatáskörébe tartozik:

- a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- javaslatétel az állandó könyvvizsgálóra és díjazására;
- az állandó könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- az állandó könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, az állandó könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, az állandó könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére való javaslatétel;
- a pénzügyi beszámoló rendszer működésének értékelése és javaslatétel a szükséges intézkedések megtételére;
- az Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámoló rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében; valamint
- a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának a figyelemmel kísérése.

Az Audit bizottság az Igazgatótanácsai üléseken túl 2019. évben egy ülést tartott, 100%-os részvételi aránnyal. Az ülésen tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó egyes Társaságok éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslatétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2019. december 31.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit bizottság tagjai) díjazása

A Társaság 2019. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2019-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2019-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2019. évben:

- INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna)

4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

5. Részvényinformációk

2019. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 30.140.000 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

A részvények adásvételének nincs korlátozása, elővásárlási jogok nincsenek kikötve, de a részvények átruházására kizárólag értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor. A részvény átruházása esetén a részvényes a Társasággal szemben részvényesi jogát csak akkor gyakorolhatja, ha az új tulajdonos nevét a részvénykönyvbe bejegyezték.

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatsöbbségi részvények kibocsátása által a fenti, III/1. pontban ismertetett feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2019. évben nem élt.

Nincs tudomásunk olyan részvényesi megállapodásról, ami az irányítási jogokkal kapcsolatos.

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a fenti, III/1. pontban ismertetett feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2019. évben nem élt.

Kisebbségi jogok: A szavazatok legalább 1%-át képviselő részvényesek a Társaság közgyűlésének összehívását az ok és cél megjelölésével bármikor kérhetik.

A választott tisztségviselőket az Alapszabály szerint a Közgyűlés egyszerű többséggel választja.

A Társaság 2019. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2020. október 29. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2019. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2018. december 31.		2019. december 31.	
	Részvények száma (db)*	Részesedés (%)	Részvények száma (db)**	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	18 484 722	64,40***	184 847 220	64,40***
Saját részvény****	3 014 000	10,50	30 140 000	10,50
Egyéb részvényesek	7 203 722	25,10	72 037 220	25,10
Összesen	28 702 444	100,00	287 024 440	100,00

* 100 forint névértékű BIF törzsrészvény

** 10 forint névértékű BIF törzsrészvény

*** Amelyből 2018. december 31-én 1.289.026 darab 100 forint névértékű BIF törzsrészvény 4,49%-os, 2019. december 31-én 1.090.260 darab 10 forint névértékű BIF törzsrészvény 0,38 %-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

**** A Társaság a tulajdonában lévő BIF részvénnel részvényesi jogokat nem gyakorolhat

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2019. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada
(2018. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40 %
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke, és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40 %
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Sajgál Gábor	üzletfejlesztési osztályvezető	2018.12.01	Határozatlan***	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

VII. Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitikai

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2019. évben 43 fő volt (2018-ban 32 fő volt), míg a 2019. december 31-i állományi létszám 46 fő volt.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság tevékenységi jellegéből adódóan kutatás és kísérleti fejlesztéssel nem foglalkozik.

IX. Személyi változások 2019-ben

A III. fejezet 5. pontjában kerültek ismertetésre.

X. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság IFRS szerint készített 2019. évi Éves Konzolidált Pénzügyi Kimutatásaiba a Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft.-t (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) („Harsánylejtő Kft.”) vonta be.

A Harsánylejtő Kft.-t, 2008. augusztus 25-én, 500.000 forint törzstőkével alapította a Budapesti Ingatlan Nyrt és azóta is a 100%-os tulajdonosa. A Társaság törzstőkéje 2016. március 10-én 3.000.000 forintra emelkedett, fő tevékenységi köre: épületépítési projekt szervezése.

A Harsánylejtő Kft. a Harsánylejtő fejlesztési területen található, társasházak építésére alkalmas 8 db telekingatlanján két ütemben 5 lakásos és teremgarázzsal rendelkező társasházak fejlesztését végzi, illetve végezte.

Az I. ütem 4 db 5 lakásos társasházának kivitelezési munkálatainak befejezése, a lakások, egyéb helyiségek értékesítésének lezárása a 2019. évben megtörtént.

A II. ütem 4 db 5 lakásos társasházának kivitelezési munkálataival összefüggésben a nem szakszerű és utólagos javítást eredményező kivitelezés miatt 2019. június 30-át követően kivitelezőváltásra került sor. A II. ütem során megvalósuló további 20 lakás átadása a 2020. év. I. felében várható.

A Harsánylejtő Kft. az ingatlanfejlesztéshez szükséges építési telkek megvásárlását és a fejlesztések lebonyolítását az anyavállalattól kapott piaci kamatozású kölcsönökből finanszírozta/finanszírozza, amelyeket a fejlesztések befejezését követően az általa értékesített lakások vételárából fizet vissza.

A fejlesztéseket illetően az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben, leányvállalata az operatív feladatokat látja el.

XI. Környezetvédelem

A tevékenység jellegéből adódóan a Budapesti Ingatlan Nyrt. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a Társaság megfizette. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben jelentős költség nem került elszámolásra.

XII. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat

A Társaság rendelkezik Felelős Társaságirányítási jelentéssel és nyilatkozattal, és minden évben felülvizsgálja vállalatirányítási rendszerét, és ha szükséges, módosítja. Az éves rendes közgyűlésen a részvényesek szavaznak a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentés jóváhagyásáról, és a közgyűlés után a Társaság a Felelős Társaságirányítási Jelentést közzéteszi.

- A Felelős Társaságirányítási Jelentés a www.bet.hu, www.bif.hu és www.kozzetetelek.hu honlapon tekinthető meg.
- A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlások alapján készíti el felelős társaságirányítási jelentését és nyilatkozatát.
- A Felelős Társaságirányítási Jelentést az Igazgatótanács fogadja el és a közgyűlés hagyja jóvá. A Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a BÉT ajánlásait és az attól való eltérés részleteit és indokait.
- A Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a jogszabályok előírásain kívül alkalmazott gyakorlat indokait.
- A Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a Társaság belső ellenőrzési és kockázatkezelési gyakorlatának a főbb jellemzőit.

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállaló nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy jelen Konszolidált Üzleti (vezetőségi) Jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2020. április 8.



.....
dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



.....
Berecz Kristóf
alelnök-vezérigazgató



A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS)
szerint készített,
Auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások
2019. december 31.**

Tartalomjegyzék

Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás.....	4
Konszolidált Éves Átfogó Eredménykimutatás.....	5
Konszolidált Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás.....	6
Konszolidált Éves Cash Flow Kimutatás	7
Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk.....	8
I. Általános társasági információk.....	8
1. A vállalkozás bemutatása.....	8
2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra.....	9
2.1. Tisztségviselők 2019. évben.....	9
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2019. évben	10
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2019-es évben	10
2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek.....	10
2.5. Tulajdonosi struktúra.....	11
II. A számviteli politika meghatározó elemei.....	11
1. A számviteli politika lényeges elemei.....	11
1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	11
1.2. Árbevétel	12
1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése	12
1.4. Immateriális javak	15
1.5. Goodwill.....	15
1.6. Készletek	15
1.7. Követelések	16
1.8. Pénzügyi eszközök	16
1.9. Pénzügyi kötelezettségek	17
1.10. Céltartalékok	17
1.11. Társasági adó.....	17
1.12. Lízing	18
1.13. Egy részvénnyre jutó eredmény (EPS).....	19
1.14. Mérlegen kívüli tételek.....	19
1.15. Visszavásárolt saját részvények	19
1.16. Osztalék.....	19
1.17. Pénzügyi műveletek eredménye.....	20
1.18. Állami támogatások.....	20
1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek.....	20
1.20. Fordulónap utáni események.....	21
2. A számviteli politika változásai	21
3. Bizonytalansági tényezők	24
3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....	24
3.2. Valós érték meghatározása.....	24
4. A beszámoló készítés alapja	25
4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről.....	25
4.2. A beszámoló készítésének alapja	25
4.3. Az értékelés alapja	25
5. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	25
III. Kiegészítő magyarázatok.....	26
1. Befektetési célú ingatlanok	26
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök	27
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban	27
4. Halasztott adókövetelés.....	27
5. Készletek.....	28

6.	Vevőkövetelések	28
7.	Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások.....	29
8.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	29
9.	Jegyzett tőke és tőketartalék	29
10.	Értékelési tartalék.....	30
11.	Visszavásárolt saját részvények.....	30
12.	Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	30
13.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	31
14.	Céltartalék.....	31
15.	Halasztott adó kötelezettségek	31
16.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	32
17.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	32
18.	Szállítói kötelezettségek.....	32
19.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	32
20.	Árbevétel.....	33
21.	Egyéb működési bevétel	34
22.	Aktívált saját teljesítmények értéke	34
23.	Anyagjellegű ráfordítás.....	34
24.	Személyi jellegű ráfordítások.....	35
25.	Értécsökkenés és értékvesztés.....	35
26.	Egyéb működési ráfordítások.....	35
27.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai	36
28.	Tényleges adórátfordítás	36
29.	Halasztott adórátfordítás	37
30.	Ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása.....	37
31.	Egy részvényre jutó eredmény	37
32.	Szegmensinformációk.....	38
33.	Kockázatkezelés.....	39
33.1.	Tőkemenedzsment.....	39
33.2.	Hitelezési kockázat.....	39
33.3.	Likviditási kockázat	40
33.4.	Piaci kockázat.....	40
34.	Érzékenységi elemzés	41
35.	Pénzügyi instrumentumok.....	43
36.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása	43
37.	Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása	43
38.	Kivételes nagyságú és előfordulású tételek.....	44
39.	Kapcsolt felek bemutatása	44
39.1	Leányvállalat.....	44
39.2	Más kapcsolt fél	44
IV.	Egyéb kiegészítő információk.....	45
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások.....	45
1.1.	Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek.....	45
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások	46
2.	A mérleg fordulónapját követő lényeges események.....	47
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2019. évben és a jelen Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig.....	48
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	49
	Felelősségvállalási Nyilatkozat.....	49

Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok*	2019.12.31.	2018.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	1	41 696 004	39 799 004
Immateriális javak	2	603	506
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	92 213	94 240
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	97 231	113 166
Beruházások, felújítások	2	809 453	790 475
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	0
Halasztott adókövetelések	4	0	860
Éven túli eszközök összesen		42 695 504	40 798 251
Forgóeszközök			
Készletek	5	1 928 107	2 160 522
Vevőkövetelések	6	102 279	509 125
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	7	316 772	89 888
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8	14 937 817	9 850 843
Forgóeszközök összesen		17 284 975	12 610 378
Eszközök összesen		59 980 479	53 408 629
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	9	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	9	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	10	1 078 973	1 078 973
Visszavásárolt saját részvények	11	-1 748 120	- 1 748 120
Eredménytartalék	12	30 633 394	24 921 662
Tárgyévi eredmény	12	2 275 882	8 280 576
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		41 158 588	41 451 550
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	13	15 618 427	9 153 569
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	16 633	12 614
Halasztott adó kötelezettségek	15	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		15 635 060	9 166 183
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	17	515 354	769 541
Szállítói kötelezettségek	18	275 656	380 987
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	19	2 395 821	1 640 368
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		3 186 831	2 790 896
Kötelezettségek és saját tőke összesen		59 980 479	53 408 629

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Konszolidált Éves Átfogó Eredménykimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok*	2019	2018
Értékesítés nettó árbevétele	20	5 288 254	3 792 057
Egyéb működési bevétel	21	350 046	6 700 510
Saját termelésű készletek állományváltozása	22	132 299	809 163
Aktivált saját teljesítmények	22	58 441	0
Anyagjellegű ráfordítások	23	- 2 157 835	- 1 981 075
Személyi jellegű ráfordítások	24	- 458 306	- 354 330
Értékcsökkenés és értékvesztés	25	- 227 173	- 37 327
Egyéb működési ráfordítások	26	- 505 240	- 377 596
Működési eredmény		2 480 486	8 551 402
Pénzügyi bevételek	27	16 209	8 353
Pénzügyi ráfordítások	27	- 206 683	- 263 150
Adózás előtti eredmény		2 290 012	8 296 605
Tényleges adórátfordítás	28	- 13 270	- 16 551
Halasztott adó	29	- 860	522
Adózott eredmény		2 275 882	8 280 576
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		2 275 882	8 280 576
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		0	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása	30	0	0
Teljes átfogó jövedelem		2 275 882	8 280 576
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		2 275 882	8 280 576
Külső tulajdonosra jutó rész			
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		256 884 440	220 037 070
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	31	8,86	37,63
Hígított	31	8,86	37,63

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Konszolidált Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*

	9	11	9	10	12	12			
	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvények	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredmény-tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
adatok ezer forintban									
2017.12.31	2 583 220	-2 846 120	594 752	1 078 973	11 437 805	12 926 468	25 775 098	0	25 775 098
Előző évi eredmény átsorolása					12 926 468	-12 926 468	0		0
Saját részvény csere		229 000			531 000		760 000		760 000
Saját részvény kibocsátás	287 024		5 453 463				5 740 487		5 740 487
Saját részvény értékesítés		869 000			2 035 000		2 904 000		2 904 000
Osztalék					-2 008 611		-2 008 611		-2 008 611
Teljes átfogó jövedelem						8 280 576	8 280 576		8 280 576
2018.12.31	2 870 244	-1 748 120	6 048 215	1 078 973	24 921 662	8 280 576	41 451 550	0	41 451 550
Előző évi eredmény átsorolása					8 280 576	-8 280 576	0		0
Saját részvény csere							0		0
Saját részvény kibocsátás							0		0
Saját részvény értékesítés							0		0
Osztalék					-2 568 844		-2 568 844		-2 568 844
Teljes átfogó jövedelem						2 275 882	2 275 882		2 275 882
2019.12.31	2 870 244	-1 748 120	6 048 215	1 078 973	30 633 394	2 275 882	41 158 588	0	41 158 588

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Konszolidált Éves Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban	Magyarázatok*	2019	2018
Adózás előtti eredmény		2 290 012	8 296 605
Korrekciók az adózás előtti eredményben	-	6 416	6 704
Korrigált adózás előtti eredmény		2 283 596	8 303 309
Kamatráfordítás	27	205 847	240 350
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értécsökkenés	25	37 257	37 327
Értékvesztés	25	189 916	0
Nem realizált árfolyam különbözet		6 416	- 6 704
Valós értékelésből származó eredmény	21	- 817 752	- 6 998 663
Céltartalék kötelezettségekre	14	4 019	2 807
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény	-	7 447	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	6	398 003	- 397 881
Egyéb forgóeszközök változása	7	- 180 469	- 290 515
Szállítói tartozások változása	18	- 111 747	242 664
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	19	501 266	1 348 447
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	17	254 187	- 514 648
Kifizetett kamat	27	- 205 847	- 240 350
Kifizetett nyereségadó	28	- 13 270	- 16 551
Működési tevékenységből származó cash flow		2 543 975	1 709 592
Tárgyi eszközök beszerzése	1	- 1 117 618	- 680 876
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		12 374	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		0	
Részesedés eladás bevétele	3	0	0
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		- 1 105 244	- 680 876
Tőke kibocsátásból bevétel	9	-	5 740 488
Osztalék	12	- 2 568 844	- 2 008 611
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		-	2 904 000
Hitelfelvétel	13	14 372 612	2 654 081
Hitelvi sszafizetés	13	- 8 161 941	- 2 251 471
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		3 641 827	7 038 487
Pénzeszközök változása		5 080 558	8 067 203
Devizás pénzeszközök ártértékelése		6 416	- 6 704
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		5 086 974	8 060 499
Pénzeszköz egyenértékesek növekedése	8	5 086 974	8 060 499
Nyitó pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8	9 850 843	1 790 344
Záró pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8	14 937 817	9 850 843

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk

I. Általános társasági információk

1. A vállalkozás bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (a továbbiakban: Társaság) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000.000 forint törzstőkével alapított az Állami Vagyonügynökség.

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 287.024.440 db, azaz kétszáznyolcvanhétmillió-huszonnégyezer-négyszáznegyven darab, egyenként 10 forint, azaz tíz forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészcsevényből áll.

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak bérbeadás útján történő hasznosításával foglalkozik.

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

A Társaság részvényeivel a Budapesti Értéktőzsde „PRÉMIUM” kategóriájában kereskednek.

A Társaság a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál 2018. december 20-án kezdeményezett, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: SZIT törvény) SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi kérelmének megfelelően a Nemzeti Adó- és Vámhivatal a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként 2018. december 31-i hatállyal nyilvántartásba vette.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye: BÉT (www.bet.hu) honlap, az MNB honlap (www.kozzetetelek.mnb.hu) és a Társaság saját honlapja (www.bif.hu).

A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
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 Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2019. december 31-én	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége (TEÁOR):	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
A Társaság egyéb tevékenységi köre (TEÁOR) szerint:	– 6420 '08 Vagyonkezelés (holding) – 8110 '08 Építményüzemeltetés – 6832 '08 Ingatlankezelés – 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétel

A jelen 2019. évi IFRS Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; IFRS mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

A Társaság könyvvizsgálója

INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; adószám: 10272172-2-42; kamarai nyilvántartási száma: 000171; kibocsátói minősítés száma: K000107, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna, születési neve: Freiszberger Zsuzsanna; anyja neve: Böczkös Rózsa Mária, lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; születési helye/ideje: Barcs, 1977.07.27. könyvvizsgálói eng. száma: 007229; kibocsátói minősítés száma: K000103).

2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra
2.1. Tisztségviselők 2019. évben
A Társaság Igazgatótanácsának tagjai

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna	Elnök	2017.08.15.	2022.08.15
Berecz Kristóf	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

A Társaság Audit Bizottságának tagjai

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2019. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgató is	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshegyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2019. évben

Az Igazgatótanács és Audit bizottság tagjai tekintetében 2019. évben változások nem történtek.

A vállalatvezetésében a 2018. december 31-i állapothoz képest történt változás:

- Sajgál Gábor üzletfejlesztési osztályvezető Társaságnál betöltött munkaviszonya 2019. május 31. napjával megszűnt.
- Győri László karbantartási és szolgáltatási osztályvezető Társaságnál betöltött munkaviszonya 2019. április 25. napjával megszűnt.
- Cseppel Eszter pénzügyi- és számviteli osztályvezető Társaságnál betöltött munkaviszonya 2019. április 30. napjával megszűnt.
- 2019. április 15-től Fábián Attila tölti be a Társaság karbantartási és szolgáltatási osztályvezetői pozícióját.
- 2019. május 2-től dr. Horváthné Kalácska Katalin tölti be a Társaság pénzügyi- és számviteli osztályvezetői pozícióját.
- 2019. április 30-tól Marton Győző tölti be a Társaság kontrolling osztályvezetői pozícióját.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2019-es évben

A Társaság 2019. éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2019-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2018-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

Az alapszabály 15.2-es pontja szerint a Társaság cégjegyzésére jogosultak:

- a) az Igazgatótanács elnöke vagy egy másik igazgatótanács taggal, vagy egy képviselőre feljogosított munkavállalóval együttesen,
- b) Az Igazgatótanács alelnöke vagy egy másik igazgatótanács taggal, vagy egy képviselőre feljogosított munkavállalóval együttesen.

2.5. Tulajdonosi struktúra

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2019. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2018. december 31.		2019. december 31.	
	Részvények száma (db)*	Részesedés (%)	Részvények száma (db)**	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	18 484 722	64,40***	184 847 220	64,40***
Saját részvény****	3 014 000	10,50	30 140 000	10,50
Egyéb részvényesek	7 203 722	25,10	72 037 220	25,10
Összesen	28 702 444	100,00	287 024 440	100,00

* 100 forint névértékű BIF törzsrészvény

** 10 forint névértékű BIF törzsrészvény

*** Amelyből 2018. december 31-én 1.289.026 darab 100 forint névértékű BIF törzsrészvény 4,49%-os, 2019. december 31-én 1.090.260 darab 10 forint névértékű BIF törzsrészvény 0,38 %-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

**** A Társaság a tulajdonában lévő BIF részvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat

II. A számviteli politika meghatározó elemei

1. A számviteli politika lényeges elemei

1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérlegfordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, amely a Társaság prezentálási pénzneme a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelem-kimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyam-különbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam-különbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

1.2. Árbevétel

A Társaság bevétele elsősorban az ügyfelei és egyéb harmadik fél részére nyújtott szolgáltatásaiból és áruk értékesítéséből származik.

A Társaság árbevételét az IFRS 15 szabványával összhangban számolja el (mely szabvány 2014. májusában került kibocsátásra és a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre vonatkozóan alkalmazandó).

Az új szabvány bevezeti azt az alapvető irányelvet, hogy árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor a javakat vagy szolgáltatásokat átadják a vevőnek a megállapodott áron. Minden elkülöníthető kapcsolt árut vagy szolgáltatást különállóan kell elszámolni és minden kedvezményt a szerződés megfelelő elemeire kell osztani. Amikor az ellenérték változik, a minimum értéket akkor lehet elszámolni, amikor a visszatérítés valószínűsége nem tartalmaz jelentős kockázatot. A vevőszerződés megszerzése során felmerült költségeket aktiválni kell és a szerződés időtartama alatt úgy amortizálni, ahogy a kapcsolódó hasznokat a társaság megszerzi.

Az értékesítés nettó árbevétele az üzleti év során teljesített áruszállítás vagy szolgáltatásnyújtás alapján kiszámlázott összegeket tartalmazza. Az értékesítés nettó árbevétele akkor kerül elszámolásra, amikor a bevétel összege egyértelművé válik, valamint amikor valószínűsíthető, hogy az ellenértéket a Társaság realizálni tudja. Az értékesítés árbevétele a kiszámlázott összegek általános forgalmi adóval és engedményekkel csökkentett értékét foglalja magában.

A szolgáltatások értékesítéséből származó árbevételt a Társaság időarányosan számolja el (amennyiben ezt a szerződés lehetővé teszi, vagy a megrendelő a teljesítést leigazolja) az adott időtartam alatt, kivéve, ha a vonatkozó szerződések és megállapodások mérőföldköveket tartalmaznak. Ebben az esetben az árbevétel az egyes mérőföldkövek elérése után kerül elszámolásra.

A Társaság a vevői szerződések megkötésével kapcsolatos járulékos költségeket, ha számít annak megtérülésével, eszközként jeleníti meg.

A halasztott bevételeknél az árbevétel diszkontálással kerül elszámolásra.

1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése

1.3.1. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartjuk.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a Társaság, a valós érték változásából származó különbségeket a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési bevétellel szemben. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi, a vonatkozó értékbecsléseket 2019. I.-III. negyedévében még az Euro-Immo Expert Kft., míg a 2019. IV. negyedévi értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével 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 az IAS 40 standard javasolja, de nem követeli meg a független értékbecslő igénybevételét, azon befektetési célú ingatlanok esetében, ahol döntés született azok értékesítéséről, és az értékesítés meg is kezdődött, 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 tényleges piaci ára, vagyis a már megkötött adásvételi szerződésekben szereplő eladási ár (ezekből számított átlagár) szolgáltatja a legjobb alapot.

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. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

1.3.2. Egyéb ingatlanok

Egyéb ingatlannak minősül a Társaságnál az az ingatlan, melyet áruk értékesítésével, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak, valamint a fejlesztett közmulétesítmények tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére – kivéve a fejlesztett közmulétesítményeket – a valós érték modell választotta a Társaság. A valós értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével 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.

Jelenleg a közmuléveken kívül más egyéb ingatlannal nem rendelkezik a Társaság.

A közmulétesítményeket 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 közmulétesítményeknél a bekerülési érték. Az értékcsökkenési leírás elszámolása lineáris kulcsokkal történik, a leírási kulcs 2%.

1.3.3. Egyéb tárgyi eszközök

Az ingatlanokon kívüli tárgyi eszközöket bekerülési értékük halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit.

Az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege.

A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományosi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat és adójellegű tételeket és a vámterheket foglalja magában.

A később felmerült költségek csak akkor kerülnek az eszköz könyv szerinti értékébe, illetve külön eszközként nyilvántartásba, ha valószínű, hogy az adott tétel jövőbeni gazdasági előnyöket biztosít a vállalatcsoport számára és a tétel költsége megbízható módon megállapítható. Az összes egyéb javítás és karbantartás költsége a felmerülés időpontjában ráfordításként kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A meglévő eszközökre fordított többletráfordításokat, amelyek meghosszabbítják az eszköz hasznos élettartamát, vagy kiszélesítik az eszköz felhasználhatósági körét a vállalatcsoport aktiválja. A karbantartási és javítási költségek felmerülésükkor költségként kerülnek elszámolásra.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke. A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése lineáris módszer szerint kerül elszámolásra. Az eszközök beszerzési értékét a használatbavétel időpontjától kezdődően az eszközök hasznos élettartama alatt kerülnek leírásra. A vállalatcsoport a hasznos élettartamokat és maradványértékeket folyamatosan felülvizsgálja.

A Társaság terven felüli értékcsökkenést számol el azokra a tárgyi eszközökre, amelyek esetében az eszközök nettó könyv szerinti értéke várhatóan nem térül meg azok jövőbeni jövedelemtermelő-képessége alapján. A Társaság szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

Az értékcsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása kerül figyelembevételre. A 100 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerülnek, az 100-200 ezer forint beszerzési érték közötti eszközök két év alatt kerülnek leírásra, a 200 ezer forint feletti eszközök vonatkozásában a járműveknél 20%, a számítástechnikai gépeknél 33%, az ügyvitel-technikai eszközöknél ugyancsak 33%, az egyéb eszközöknél 14,5% az alkalmazott leírási kulcs.

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

1.4. Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi (üzleti) év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

1.5. Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbözet a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Társaság minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

1.6. Készletek

A Társaság által nyilvántartott készletek az IAS 2 sztenderd alapján kerülnek értékelésre.

A készlet bekerülési értéke a beszerzés költségeit, a konverzió költségeit és azokat a költségeket foglalja magában, amelyek a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba kerüléséhez szükségesek.

A bekerülési érték nem tartalmazhatja a nem szokásos mértékű anyag, munka és egyéb termelési költség veszteségeket, raktározási költségeket, kivéve, ha az a termelési folyamat része, az adminisztratív igazgatási költségeket, amelyek nem a készletek jelenlegi állapotba és helyre hozásához merültek fel, valamint az értékesítési költségeket.

1.7. Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

1.8. Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek “kereskedési célúak” valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). A kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Társaság minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszaírásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

1.9. Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a beszámolóban a kiegészítő megjegyzések ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értékén értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Társaság kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Társaság. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

1.10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Társaságnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a köteleket jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a kötelek rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelés eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

1.11. Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembevételre. A Társaság folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Társaságnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a tovább vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérlegfordulónapon a Társaság számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

A SZIE átalakulás miatt a Társaság a korábban kimutatott halasztott adó kötelezettséget kivezte, mivel a jövőben adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során várhatóan nem keletkezik.

1.12. Lízing

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing estén a Társaság által lízingelt eszközök a Társaság eszközeinek minősülnek és megszerzési, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzés kori piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl – annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen –, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Társaság eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembevételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a korábbi, sem pedig a 2019. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

1.14. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező pénzügyi helyzet kimutatásban és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező pénzügyi helyzet kimutatásban és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő megjegyzésekben kimutatásra kerülnek.

1.15. Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények értéke külön soron kerül kimutatásra a saját tőkén belül.

1.16. Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

Az osztalékfizetésre a SZIT törvény, illetve az alapszabály vonatkozó rendelkezései alapján kerülhet sor:

SZIT törvény 2.§ 8. pontja: „*elvárt osztalék: a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás külön jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 90%-a, továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás projektársasága esetében a projektársaság jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a projektársaságként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 100%-a, ide nem értve a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk esetében a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) rendelkezéseivel összhangban az IFRS-ek szerinti éves beszámolóra történő áttérés kapcsán elszámolt egyszerű áttérési különbözet eredménytartalékban kimutatott összegét,*”

SZIT törvény 3.§ (3) c) pontja: „a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni,”

Alapszabály 16.3. pontja: „Osztalékra az a részvényes jogosult, aki a közgyűlési határozaton alapuló és az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben megjelölt fordulónapon a részvénykönyvben szerepel. Az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben az Igazgatótanács által meghatározott, az osztalékfizetésre való jogosultság szempontjából releváns időpont az osztalékfizetésről döntő közgyűlés időpontjától eltérhet. Az osztalékfizetés kezdőnapja legkésőbb a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30. (a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben meghatározott) kereskedési napon lehet. Az osztalékfizetésről szóló közleményt a hirdetmények közzétételére vonatkozó szabályok szerint az osztalékról döntő közgyűlés napját követő 15 napon belül teszi közzé az Igazgatótanács. A Társaság által fizetendő osztalék tekintetében a Társaság Igazgatótanácsa a vonatkozó előterjesztésében az éves rendes közgyűlésre legalább a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény által definiált elvárt mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, azzal, hogy abban az esetben, ha a Társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.

A részvényes a Társaságtól az osztalékot az osztalékfizetés kezdő napjától számított öt éven belül követelheti. Ezen időszak eltelte jogvesztőnek minősül. A fel nem vett osztalék a Társaság alaptőkének felüli vagyonába kerül. A részvényes a jóhiszeműen felvett osztalék visszafizetésére nem kötelezhető. Jóhiszeműen felvett osztaléknak kizárólag a közgyűlés által elfogadott mérleg alapján megállapított osztalékalapból a részvényes részvényeire jutó osztalék felvétele minősül, feltéve, hogy nem áll fenn a részvény megszerzésére vonatkozó kizáró feltétel a részvényessel szemben, illetőleg a kifizetés törvényi feltételei fennállásának hiányáról a részvényes nem tudott, vagy nem kellett volna tudnia.”

1.17. Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbözeteket tartalmazza.

1.18. Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

Kivételes nagyságú bevétel az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év számvitel szerinti összes bevételének 25%-át.

Kivételes előfordulású bevétel minden olyan bevétel, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

Kivételes nagyságú költség az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő költség, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év összes költségeinek és ráfordításainak 25%-át.

Kivételes előfordulású költség minden olyan költség vagy ráfordítás, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

1.20. Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Társaság beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

2. A számviteli politika változásai

A Társaság a 2019. január 1-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája 2017. január 1-től megváltozott az IFRS standardok alkalmazásával.

2019-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2019. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

IAS 1 Pénzügyi kimutatások összeállítása (módosított)

Az IASB 2014. decemberében közzétette az IAS 1 módosítását. A módosítás célja a társaságok ösztönzése arra, hogy szakmai alapon döntsék el, milyen információkat tesznek pénzügyi kimutatásaikban közzé. A módosítás tisztázza, hogy a lényegességi küszöb a teljes beszámolóra alkalmazandó, valamint, hogy lényegtelen információ közzététele gátolhatja a beszámoló használatosságát. A módosítás továbbá azt is tisztázza, hogy a társaságok szakmai döntést hozzanak arról, hogy hol és milyen sorrendben mutatják be pénzügyi kimutatásaikban a közzétételeiket. A módosított standard alkalmazása miatt nem változnak a Társaság pénzügyi kimutatásai. Az Európai Unió által elfogadva 2018. február 7-én, a módosításokat 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása hatással van a Társaság pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését nem befolyásolja.

Az új standardot 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett. Az új standard alkalmazása miatt nem módosulnak a Társaság pénzügyi jelentései.

IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (módosított) és IAS 38 Immateriális eszközök (módosított)

Az IASB 2014. májusában közzétette az IAS 16, valamint az IAS 38 standardok módosításait. Mindkét standard az értékcsökkenési leírás alapjául az eszköz jövőbeli gazdasági hasznainak várható hasznosulását tekinti. Az IASB tisztázta, hogy az eszközök értékcsökkenésének bevétel alapú számítási módja nem megfelelő, mivel az olyan tevékenységből származó bevétel, melynek során használják az eszközt, az eszköz által megtestesített gazdasági hasznokon kívül általában más tényezőket is tükröz. Az IASB azt is tisztázta, hogy a bevétel általában nem megfelelő alap immateriális javak által megtestesített gazdasági hasznok hasznosításának mérésére. A módosításokat 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni. A módosított standardok alkalmazása miatt nem változnak a Társaság pénzügyi kimutatásai, mivel lineáris értékcsökkenést alkalmaz.

IAS 40 "Befektetési célú ingatlan" standard módosításai

(közzététel 2016. december 8., hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

Befektetési célú ingatlanok átsorolása csak akkor lehetséges, ha a használatban változás következett be.

A standard változás nem érinti a Társaság 2019. évi tevékenységét.

IFRS 15 Ügyfélszerződésekből származó bevételek elszámolása

2014. májusában az IASB és a FASB közös standardot bocsátott ki. Az új standard alapelve az, hogy a társaságok vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerjék el bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást, melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. Az új standard a bevételek részletesebb bemutatását eredményezi, korábban nem egyértelműen szabályozott ügyletekhez ad iránymutatást, valamint új iránymutatást a több elemű megállapodásokhoz. Az új standardot a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett (a szabvány az IASB által hatályos, és az EU is befogadta). Az új standard átvétele nincs jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira. A Társaság 2018. évre is már alkalmazta.

IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és IAS 28 Társult és közös vállalkozásokban lévő befektetések

Az IASB módosításokat tett közzé az IFRS 10 és az IAS 28 standardokhoz. A módosítások a befektető és társult vagy közös vállalkozása között létrejött eszközértékesítéseket vagy -átadásokat célozzák. A módosítások fő következménye az, hogy a teljes nyereség vagy veszteség elszámolásra kerül, amennyiben az ügylet üzleti tevékenységet is magába foglal (függetlenül attól, hogy az leányvállalatban van vagy sem). Részleges nyereség vagy veszteség kerül elszámolásra, amennyiben az ügylet tárgya olyan eszköz, mely nem jelent üzleti tevékenységet, még akkor sem, ha ez az eszköz egy leányvállalathoz tartozik. A módosításokat 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni. A standardok módosításának átvétele nem volt jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira, mivel a Társaságnak nincs társult vagy közös vezetésű vállalkozása.

IFRIC 22 értelmezés "Külföldi pénznemben folytatott ügyletek és előlegek" (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

Az értelmezés választ ad arra, hogyan kerüljön meghatározásra az átváltási árfolyam szempontjából releváns dátum olyan tranzakciók esetében, amelynél a kapcsolódó eszköz, ráfordítás vagy bevétel (vagy annak egy része) kezdeti megjelenítésekor kivezetésre kerül egy külföldi pénznemben rendezett előleghez kapcsolódó nem-monetáris eszközök vagy nem-monetáris kötelezettség. Az IAS 21 hatálya alatt az eszköz, ráfordítás vagy bevétel kezdeti aktiválásakor alkalmazandó átváltási árfolyamot meghatározó teljesítés dátuma egyezni fog a pénzügyileg előre rendezett nem monetáris eszközök vagy nem monetáris kötelezettségek aktiválásának dátumával.

Ha ennek rendezése több részletben történt, a vállalkozás köteles az egyes részletek pénzügyi teljesítésének időpontját külön megállapítani. Az IFRIC 22 előírásai csak azon esetekben alkalmazandók, amennyiben a vállalkozás nem monetáris eszközei vagy nem monetáris kötelezettségei korábbi pénzügyi teljesítésből adódnak. Az IFRIC 22 nem tartalmaz alkalmazási útmutatást a monetáris és nem monetáris tételek definíciójára vonatkozóan. Az előzetesen fizetett vagy átvett pénzösszeg mind monetáris, mind nem monetáris eszközök és kötelezettségek felvételét is eredményezheti. A társaságoknak kell eldönteni, hogy az egyes tételek monetáris vagy nem monetáris természetűek. A Társaság értékelte az új értelmezés hatását, ami mérsékelt hatású a beszámolóra.

A Társaság figyelembe veszi ezt az értelmezést.

IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait.

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítania mérleg oldalon egy eszközhasználati jogot és forrás oldalon egy ahhoz kapcsolódó kötelezettséget.

Az eszközhasználati jog kezelése az egyéb nem pénzügyi eszközökhöz hasonlóan történik, és aszerint kerül elszámolásra értékcsökkenésük is. A lízing kötelezettség kezdeti értékelése a lízingfizetések jelenértékén történik a lízing futamideje alatt, mely jelenértéket az implicit kamatláb segítségével kell kiszámolni, ha ez a kamatláb pontosan meghatározható. Ha ez a kamatláb nem, vagy nehezen meghatározható, a lízingbevevő ez esetben használhatja a járulékos hitelfelvételi kamatlábat a diszkontáláshoz.

Az IFRS 16 szerint, elődjéhez (IAS 17) hasonlóan lízingbeadói oldalon továbbra is vizsgálat tárgya, hogy egy lízing operatív lízingnek vagy pénzügyinek minősül-e.

Egy lízing akkor minősül pénzügyi lízingnek, ha a lízingbeadó lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznót átadja a lízingbevevő részére. Más különben operatív lízingnek minősül az adott ügylet. A lízingbeadónak a pénzügyi bevételt a lízing futamideje alatt kell megjelenítenie oly módon, hogy az a lízingbeadó nettó lízingbefektetése tekintetében állandó időszaki megtérülési rátát eredményezzen.

A lízingbeadónak az operatív lízingből származó lízingdíjakat vagy lineáris módszerrel vagy más szisztematikus módszerrel kell megjelenítenie. A lízingbeadónak más szisztematikus módszert kell alkalmaznia, ha az jobban tükrözi a mögöttes eszköz használatából eredő haszon csökkenését.

A Standard azonban előírja, hogy a használati jogot megtestesítő, befektetési célú lízingelt ingatlaneszközt valós értéken kell értékelni akkor, ha a gazdálkodó a többi befektetési célú ingatlanjaira az IAS 40 (Befektetési célú ingatlanok) szerinti valós érték modellt alkalmazza.

A Társaság megvizsgálta a bérleti és lízing szerződéseit és alkalmazza az IFRS 16 standard előírásait. Lízingbevevő oldalról a Társaság nem tárt fel olyan ügyleteket, melyeket lízingként kellene kimutatni.

IAS 28 Társult vállalkozásokban lévő befektetések

Társult vállalkozásokban meglévő hosszú lejáratú érdekeltségek miatti módosítás (2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos). A Társaság szempontjából nem releváns.

IAS 19 “Munkavállalói juttatások” standard módosításai

Terv módosítása, korlátozás vagy elszámolás (hatályba lép a 2019. január 1-ével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban). A Társaság szempontjából nem releváns, mivel nyugdíj alapú elszámolást nem alkalmaz.

IFRIC 23 „Jövedelemadók kezelésével kapcsolatos bizonytalanságok” (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban). A Társaság szempontjából nem releváns.

3. Bizonytalansági tényezők

Az 1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő megjegyzésekben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Társaság értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

3.2. Valós érték meghatározása

A valós érték meghatározásának bizonytalansága abból adódik, hogy az eszközök jelentős hányadát jelentő befektetési célú ingatlanok értékelését egy megbízott társaság végzi, amely jelenthet ugyan kockázatot, de ezt jelentősen mérséklik az alábbi tényezők:

- független, a piacon és a hitelező bankok által is minősített és elfogadott értékbecslő nyújtja a piaci érték adatokat,
- az értékbecslési módszerek a nemzetközi standardoknak megfelelnek,
- a valós érték adatokat a különböző módszerekkel becsült adatokból az óvatosság elve szerint képezi az értékbecslést végző társaság,

További bizonytalansági tényező lehet a váratlan piaci folyamatok, esetleg nem várt krízishelyzet beállása, amiből adódóan az eszközök, ingatlanok valós értéke hirtelen jelentős mértékben megváltozna. Ezt a kockázatot azzal próbálja mérsékelni a Társaság, hogy az ingatlanok értékelését minden évben elvégezteti, így a beszámoló mindig a lehető legfrissebb adatokat tartalmazza.

4. A beszámoló készítés alapja

4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Standardok szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Társaságot a törvény kötelezi arra, hogy 2017. január 1-jétől konszolidált IFRS beszámolót készítsen.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

A vállalatcsoport pénzügyi (üzleti) éve megegyezik a naptári évvel. A 2019. üzleti év mérleg fordulónapja 2019. december 31.

4.2. A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható.

4.3. Az értékelés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alap az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra: származékos pénzügyi instrumentumok, az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok és befektetési célú ingatlanok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezően alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

5. Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

cím:

Szavazati arány

2019.12.31. 2018.12.31.

Harsánylejtő Kft.

1033 Budapest Polgár u. 8-10.

100,00%

100,00%

III. Kiegészítő magyarázatok

1. Befektetési célú ingatlanok

(az adatok ezer forintban)

2018. december 31-én	39 799 004
Valós érték	145 676
Egyéb növekedés	0
Vásárlás	1 751 324
2019. december 31-én	41 696 004
2018. december 31-én	39 799 004
2019. december 31-én	41 696 004

A befektetési célú ingatlanokat független értékbecslő az alábbi szempontok alapján értékeli:

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelése

- piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

történhet, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell, és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2019-ben az alábbi tételekből adódott:

- A befektetési célú ingatlanok valós értékének növekedése, a portfólió bővülésére (sikeres akvizíció eredményeként az ingatlan-portfólióba bekerült az Attila úti ingatlan (Budapest I. kerület 6775 helyrajzi számú ingatlan), a portfólióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésére vezethető vissza. A valós értéknövekedés egyrészt javuló piaci várakozások, másrészt a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (magasabb feltöltöttség, szerződések lejárat ideje) indokolják.

A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	3 703 336	2 695 929
Egyéb működési bevétel	245 110	6 620 848
Aktívált saját teljesítmények értéke	83 847	0
Anyagjellegű ráfordítások	- 953 803	-814 599
Személyi jellegű ráfordítások	-	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-	0
Egyéb működési ráfordítások	- 141 136	0
Pénzügyi műveletek bevételei	-	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-	0
Eredmény	2 937 354	8 502 178

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételeinek bázisidőszakhoz képesti növekedése elsősorban a Vigadó Palota Irodaház (Budapest V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) 2018. októberi bérbeadása miatt következett be, de számottevő hatása volt még a bérleti díj emelések érvényesítésének és a továbbra is folyamatosan viszonylag magas kihasználtságnak is.

2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
Bruttó könyv szerinti érték					
2018. december 31-én	27 895	101 342	266 556	790 475	1 186 268
Növekedés és átsorolás	765	0	39 280	18 977	59 022
Csökkenés és átsorolás	-1 894	0	-135 141	0	-137 035
2019. december 31.	26 766	101 342	170 695	809 452	1 108 255
Értékcsökkenés					
2018. december 31-én	27 389	7 102	153 390	0	187 881
Éves leírás	225	2 027	32 399	-	34 651
Csökkenés és átsorolás	-1 450	0	-112 325	-	-113 775
2019. december 31.	26 163	9 129	73 464	0	108 756
Nettó könyv szerinti érték					
2018. december 31.	506	94 240	113 166	790 475	998 387
2019. december 31.	603	92 213	97 231	809 453	999 500

A bruttó érték növekedésének jelentős része egyéb ingatlanokon végzett beruházásból és számítástechnikai eszközök beszerzéséből, továbbá a szálloda üzemeltetéséhez szükséges berendezések beszerzéséből adódott.

3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

A Befektetések kapcsolt vállalkozásban soron 2019-ben – a 2018. évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, hogy a Társaság 2019-ben a megmaradt leányvállalatát teljeskörűen bevonja a konszolidációba.

4. Halasztott adókövetelés

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor 2019-ben és 2018-ban

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Vevőkövetelések értékvesztése	0	0
Ingatlanok, gépek, berendezések	0	0
Veszteségelhatárolás	0	860
Céltartalék	0	0
Levonható összesen	0	860
Halasztott adókövetelés összesen	0	860

A halasztott adókövetelés a Harsánylejtő Kft. elhatárolt veszteségéből adódik. A Társaság, a SZIE státusz miatt halasztott adókövetelést nem mutat ki.

5. Készletek

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Alapanyag	-	-
Befejezetlen termelés	1 569 932	1 408 813
Késztermék	79 376	96 718
Áru	278 799	654 991
Összesen	1 928 107	2 160 522

A készletek legnagyobb részét a továbbértékesítési célból megvalósult és megvalósuló, a Budapest, III. ker., Harsánylejtő projekttel kapcsolatos ingatlanfejlesztések (társasház építés, építési telkek eladás) teszik ki.

2019. év végén, az előző évihez képest, a késztermék és az Áru soron csökkenés látható, az év folyamán sikeresen értékesített és birtokba adott lakások és építési telkek bekerülési értékének és az azokon eszközölt fejlesztések értékének kivezetése miatt.

A befejezetlen termelés soron továbbra is a fejlesztés alatt álló Harsánylejtő telkek és megmaradt lakások kapcsán elszámolt saját előállítású értéknövekedés, míg a késztermék soron az értékesítésre váró összközműves telkeken elszámolt saját előállítású értéknövekedés található

A befejezetlen termelés soron kerül kimutatásra a további fejlesztésre váró Harsánylejtő telkek kapcsán elszámolt saját előállítású értéknövekedés, míg a késztermék soron a már értékesítésre váró összközműves telkek saját előállítású növekménye található.

Az áruk soron a telkeket bekerülési értéken tartjuk nyilván módosítva az alábbiakkal.

A Harsánylejtő telkek a Társaság egyik leányvállalatának (Katlan) beolvadásával kerültek át a Társaság könyveibe 2014-ben. Az IFRS konszolidáció miatt a korábban a leányvállalatban befektetési célú ingatlanként besorolt, majd IAS 2 készletek elszámolás alá átkerülő készletek bekerülési értéke a Társaságunknál az IFRS standardok alapján korábban kimutatott valós érték lett, mind a konszolidált, mind az egyedi IFRS kimutatásunkban. Az így kimutatott magasabb bekerülési értéket minden periódus végén megvizsgáljuk és a telkek eladásokra jutó valós értékkel korrigáljuk, megkapva a készletek IFRS szerinti piaci értékét.

6. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Vevőkövetelések	-362 242	484 816
Értékvesztés	-5 368	-1 484
Átsorolás	469 889	25 793
Összesen	102 279	509 125

A vevőkövetelések a december havi bérleti és üzemeltetési díjak, tovább számlázott közvetített szolgáltatások (telefon- és közüzemi díjak) kifizetetlen összegei. A vevőkövetelés jelentős mértékű csökkenését az okozza, hogy több bérlőnk már 2019. év végén pénzügyileg rendezte azokat a díjakat is, amelyek csak 2020. január elején váltak volna esedékessé.

7. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Egyéb követelések	182 527	78 327
Elhatárolás	22 007	6 907
Előleg	0	4 390
Átsorolás	112 238	264
Összesen	316 772	89 888

Az adó követelések és kötelezettségek adónemenként kerültek értékelésre és előjeltől függően kerültek besorolásra az egyéb követelés vagy egyéb kötelezettség kategóriába, emiatt 112,2 millió forint értékű adótúlfizetést soroltunk át a követelések közé.

A tárgyidőszaki változás okai:

- Átsorolás soron: A Harsánylejtő Kft-ben 71 millió forint visszaigénylendő ÁFA követelés szerepel, amely összeg a lakások értékesíttetésének előrehaladásával csökken, emiatt a Társaság a 100%-os értékesíttetés megvalósulása után fogja a fennmaradó összeget visszaigényelni. Az anyavállalat könyveiben pedig 39 millió forint TAO túlfizetés mutatkozik, amit az évvizárást követően a soron következő egyéb adókötelezettségekre fog a Társaság átvezettetni.
- Egyéb követelések soron is növekedés mutatkozik a bérlőktől kapott előlegek áfája miatt, továbbá, a 2020. évet érintő bérleti- és üzemeltetési díjkiszámlázások 2019. évet érintő áfájának előírása miatt,

8. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Pénztár	1 604	1 781
Bank	14 936 213	9 849 062
Összesen	14 937 817	9 850 843

A 2019-es évvégi pénzeszközállomány jelentős mértékű növekedésének meghatározó oka, hogy a Társaság 2019. novemberében olyan jelentős összegű (összesen mintegy 6,793 milliárd forint) MFB kölcsön lehívásokat eszközölt, amelyek felhasználására az új beruházások tervezett ütemezésének megfelelően kerül majd sor, így ezek a lehívások átmenetileg a szabad pénzeszközeink értékét növelik (lásd még: 13. pont).

9. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság alaptőkéje 2.870.244.400 forint, a Társaság alaptőkéje 2019. december 31-én 287.024.440 db, azaz kétszáznyolcvanhétmillió-huszonnégyezer-négyszáznegyven darab, egyenként 10 forint, azaz tíz forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészcévből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Nyitó	2 870 244	2 583 220
Növekedés	0	287 024
Csökkenés	0	0
Záró	2 870 244	2 870 244

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Nyitó	6 048 215	594 752
Növekedés	0	5 453 463
Csökkenés	0	
Záró	6 048 215	6 048 215

A tőketartalék tartalmazza a részvény kibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbözet összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét.

A tőketartalék értéke nem változott az előző évihez képest.

10. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Értékelési tartalék	1 078 973	1 078 973
Záró	1 078 973	1 078 973

Értékelési tartalékon a Társaság 2 befektetési célú ingatlanának (Aranykéz utca, Verseg) korábbi IAS 16 szerinti valós érték modellben elszámolt felértékelését mutatja ki.

11. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság 2018. december 31-én 3.014.000 darab 100 forint névértékű, a részvény split-et követően 2019. december 31-én 30.140.000 darab 10 forint névértékű saját részvénnnyel rendelkezett.

A Társaság a tulajdonában lévő saját részvényeket a mérleg visszavásárolt saját részvények során bekerülési értéken tartja nyilván, mint Saját tőkét csökkentő tételt.

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Nyitó	-1 748 120	-2 846 120
Növekedés		
Csökkenés	0	1 098 000
Záró	-1 748 120	-1 748 120

A visszavásárolt saját részvények értéke nem változott az előző évihez képest.

12. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	33 202 238	24 364 273
Növekedés	0	2 566 000
Csökkenés	-2 568 844	-2 008 611
Záró	30 633 394	24 921 662
Tárgyévi eredmény	2 275 882	8 280 576
Záró	32 909 276	33 202 238

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változásában csökkentő tétel volt a 2018-as év eredmény terhére kifizetésre kerülő 2.568.844.400 forint osztalék. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén többek között a 2018. üzleti év után törzsrészesvényenként 100 forint osztalék kifizetéséről döntött, az osztalékfizetés kezdőnapja 2019. május 15. volt.

13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
HL Hitelek	15 618 427	9 153 569
Összesen	15 618 427	9 153 569

A hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák.

Banki hitelek:

- A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-től (a továbbiakban: Takarékbank) a CIB Bank Zrt. által nyújtott EUR hitel kiváltására 2.022.766.172 forint összegű 2018. márciusában felvett 10 éves futamidejű változó kamatozású refinanszírozási hitel.
- A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (a továbbiakban: MFB) között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés (a továbbiakban: Hitelkeret-szerződés) alapján a Társaság és az MFB között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint a Társaságnak a Takarékbanknál a 2017. november 24-én létrejött kölcsönszerződés alapján fennállóberuházási hiteltartozása végtörlesztése céljából az MFB 7.579.600.000 forint összegű 10 éves futamidejű fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére. A fentiek eredményeként az ügylettel kiváltott beruházási hiteltartozás végtörlesztésére sor került 2019. szeptember 13-i értéknappal.
- A Hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB között 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés szerint az MFB összesen 6.793.011.570 forint összegű ingatlanfelújítási/korszerűsítési célú, 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtott a Társaság részére.

Ezen kölcsönök és hitelek 2020. évben esedékessé váló törlesztőrészei a rövidlejáratú hitelek között találhatók.

14. Céltartalék

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	16 633	12 614
Összesen	16 633	12 614

A Társaság a jövőben várható fizetési kötelezettségekre képzett céltartalék állományt minden évben felülvizsgálja, a korábbi években képzettek a kötelezettségek várható elévülésének arányában évente feloldásra kerülnek, a tárgyévben felmerült, várható fizetési kötelezettségeknek megfelelően pedig új képzésekre is sor kerül. Fenti összegből 11.333 ezer forint az anyavállalat, 5.300 ezer forint pedig a leánytársaság könyveiben található.

15. Halasztott adó kötelezettségek

A SZIE átalakulás miatt a Társaság a korábban kimutatott halasztott adó kötelezettséget kivezette, mivel a jövőben adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során várhatóan nem keletkezik.

16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 0 e Ft.

17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	515 354	769 541
Összesen	515 354	769 541

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek soron a banki hitelek rövidlejáratú részének az átsorolása (lásd még a fenti a 13-as pontban) szerepel.

A jelen 2019. évi auditált IFRS Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások készítésekor a Társaság nem kívánt élni a 47/2020. (III. 18.) számú és a 62/2020. (III. 24.) számú Korm. rendeletekben szereplő „fizetési moratórium” lehetőségével.

18. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Szállítói kötelezettségek	275 656	380 987
Összesen	275 656	380 987

A szállítói állomány tárgyévi összegének fele az anyavállalati ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket, valamint garanciális visszatartás miatti kötelezettségeket tartalmazza, másik fele pedig a lánytársaságnál folyamatban lévő lakásfejlesztések miatt igénybe vett alvállalkozói díjakból és garanciális visszatartásokból származik.

19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Előlegek + áfa korrekció	1 631 250	1 376 542
Bér+adók+járulékok	174 178	113 173
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	45 224	49 580
Átsorolás	469 889	25 793
Egyéb	0	0
Összesen	2 395 821	1 640 368

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek, a tárgyidőszakban megnövekedett ÁFA fizetési kötelezettségek, a dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség, valamint az elhatárolt közüzemi és egyéb költségek határozzák meg. Az átsorolt állomány jelentős növekedését a fizetési határidő előtt teljesített bérlői befizetések eredményezték.

20. Árbevétel

adatok ezer forintban	2019	2018
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	2 949 739	1 752 756
Parkolási díj bevételek	475 159	368 102
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	271 917	573 652
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan értékesítés árbevétele	1 580 759	1 073 018
Egyéb árbevételek	10 680	24 529
Összesen	5 288 254	3 792 057

A bevétel a Társaság kizárólag a saját számlájára kapott és járó gazdasági hasznok bruttó beszámításait foglalja magában.

A bérleti díjakat az adott bérleti szerződés ideje alatt folyamatosan, a telek értékesítést és lakásértékesítést, adott időpontban számolja el árbevételként a Társaság.

A telkek és a Harsánylejtő Kft. fejlesztésében elkészült lakások értékesítésénél az árbevételbe való bekerülés időpontját meghatározó tényezők a következők:

- vételár teljes kifizetése,
- eladó birtokba adja a telket/lakást és a vevő átveszi,
- a tulajdonnal járó jelentős hasznok és kockázatok a vevőt illetik meg.

A bérbeadásból származó bevételek tárgyidőszaki emelkedésének fő oka a Vigadó Palota Irodaház (Budapest V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) 2018. októberi bérbeadása, illetve köszönhető még a bérleti díj emelések érvényesítésének és a továbbra is folyamatosan viszonylag magas kihasználtságnak is.

A parkolási díj bevételek tartalmazza egyrészt a bérleti szerződésekhez kapcsolódó folyamatosan elszámolt bevételeket, másrészt az időszakos parkolási szolgáltatást nyújtó parkolóházakban realizálódó, a szabad parkolóhelyek hasznosítása során keletkező egyszeri ilyen jellegű bevételeket.

adatok ezer forintban	2019	2018
Bérleti szerződésekhez kapcsolódó parkolási bevételek	328 985	248 166
Időszakos parkolási bevételek	146 174	119 935
Összesen	475 159	368 102

A közvetített szolgáltatások a bérlők felé tovább számlázott közüzemi- és telefon díjakat tartalmazza. A továbbszámlázások elsősorban a Flórián Udvar Irodaház (Budapest III. kerület Polgár utca 8-10.) bérlőinek közüzemi fogyasztásának, a Victor Hugo Irodaház (Budapest, Victor Hugo utca 18-22.) bérlői áramfogyasztásának, illetve a Budapest X. kerület Üllői út 114-116. szám alatt található szálloda bérlemény közüzemi fogyasztásának továbbszámlázásából erednek. A közvetített szolgáltatások bevételeiben bekövetkezett jelentős csökkenés elsősorban a Vigadó Palota Irodaházban 2018-ban történt bérlői kiépítés elszámolása miatt következett be.

Az ingatlanértékesítés árbevétele csoport szinten növekedést mutat, ez a növekedés Harsánylejtő Kft-nél tárgyévben realizálódott lakásértékesítéseknek köszönhető, mert az anyavállalatnál a Harsánylejtő Projekt I. és II. ütemében a telekingatlanok nagyobb részének eladása már 2018-ban realizálódott, emiatt a tárgyévben az anyavállalat esetében az ingatlan értékesítés árbevétele csökkent.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek.

A Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe.

21. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2019	2018
Valós értékelés	145 676	6 620 831
Ingatlan értékesítés		
Egyéb bevétel	204 370	79 679
Összesen	350 046	6 700 510

Az Egyéb működési bevétel soron a befektetési célú ingatlanok piaci értéken történő értékeléséből származó valós értékének növekedése, valamint az egyéb bevételek között elszámolt kapott kártérítések és kötbérek (BIF 99,6 millió forint, Harsánylejtő Kft. 74,9 millió forint), utólagos engedmények (15,6 millió forint) és tárgyi eszköz (12,4 millió forint) értékesítésből származó bevételek jelennek meg.

22. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2019	2018
Saját termelésű készletek állományváltozása	132 299	809 163
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	58 441	0
Aktivált saját teljesítmények összesen	190 740	809 163

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az eladott saját telkek ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, ami az anyavállalatnál tárgyévben 30.539 ezer forint értékű csökkenést eredményezett. A Harsánylejtő Kft-ben viszont a társasház építés továbbra is folyamatban van, ami az átadott lakások készletértékének kivezetése ellenére is még mindig 162.838 ezer forintos készletállomány-növekedést eredményezett.

A Társaság aktivált saját teljesítményeinek értéke a korábbi években kötelezettségként vállalt, a Harsánylejtőn megvalósított játszótér és sportpálya létesítmények Budapest III. Kerületi Önkormányzat részére, valamint vízközművek Fővárosi Önkormányzat részére történt átadása miatt kivezetett beruházások értékét tartalmazza.

23. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2019	2018
Anyagköltségek	137 190	96 019
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 618 074	1 341 868
Egyéb szolgáltatások értéke	45 867	24 552
Eladott áruk beszerzési értéke	87 610	86 253
Eladott (közvetített) szolg. értéke	269 094	432 383
Összesen	2 157 835	1 981 075

Az anyagjellegű ráfordítások összességében 176,76 millió forinttal nőttek az előző évihez képest, az egyes összetevők változása viszont eltérő irányú.

Változás okai:

- az anyagköltségek növekedésben jelentős arányt képviselnek az ingatlan-portfólióba 2019-ben bekerült Attila úti ingatlan (a természetben a 1012 Budapest, Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan) és a 2018. októberétől kiadásra került Vigadó Palota miatt felmerülő többletköltségek és a szolgáltatók által késve számlázott közüzemi díjaknak, amelyek előző évről tárgyévra áthúzódtak,
- az igénybe vett szolgáltatások növekedését jórészt a Vigadó Palota Irodaház bérbeadása miatt generálódott plusz karbantartási költségek (pl: tűzjelző rendszer, kamera rendszer, beléptető rendszer), a BIFLOFT-on (Budapest X. kerület Üllői út 114-116.) végzett villanszerelési költségek, az Attila úti ingatlannal kapcsolatos marketing költségek, minden ingatlant érintően megnövekedett őrzés-védelmi díjak, valamint szintén a Vigadó Palota Irodaház sikeres bérbeadásával, valamint az Attila úti ingatlan megvásárlásával kapcsolatos ügynöki jutalékok eredményezték,
- az egyéb szolgáltatások növekedését részben a Hitelkeret-szerződéshez kapcsolódó rendelkezésre tartási jutalékok, valamint szerződésmódosítási díj eredményezték,
- az ELÁBÉ az anyavállalatnál felére csökkent, amit a Harsánylejtős építési telkek értékesítési volumenének csökkenése okozott, azonban csoportszinten ezt ellensúlyozta a leányvállalatnál értékesített lakásokhoz tartozó telekértékek kivezetése,
- az eladott (közvetített) szolgáltatások értékében bekövetkezett jelentős csökkenés elsősorban a Vigadó Palota Irodaházban 2018-ban történt bérlői kiépítés elszámolása miatt következett be.

24. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2019	2018
Béreköltség	353 423	268 046
Egyéb személyi jellegű juttatások	29 588	28 028
Járulékok	75 295	58 256
Összesen	458 306	354 330

A személyi jellegű ráfordítások növekedésének meghatározó oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés és szervezetfejlesztés volt. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2019-ben 43 fő volt (2018-ban 32 fő).

25. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2019	2018
Értékcsökkenés	37 257	37 327
Értékvesztés	189 916	0
Összesen	227 173	37 327

A Társaság a nem befektetési célú tárgyi eszközei után tárgyévben 37.257 ezer forint értékcsökkenést, készletekre 186.000 ezer forint, kétes vevőkövetelésekre pedig 3.916 ezer forint értékvesztést számolt el.

26. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2019	2018
Valós értékelés hatása készletekre	94 471	128 248
Egyéb ráfordítások	410 769	249 348
Összesen	505 240	377 596

A valós érték korrekció mindkét évben a készletek IFRS alapján történő értékelésének hatása. Az egyéb ráfordítások nagyrészt a Fővárosi Önkormányzatokkal elszámolt építmény- és telekadókat (163 millió forint), a Fővárosi és a III. kerületi Önkormányzatok részére térítés nélkül átadott eszközök (vízközművek, játszótér és futópálya) értékét (158 millió forint), értékesített és selejtezett tárgyi eszközök kivezetett könyvszerinti értékét (5,8 millió forint), ezen felül egy alapítvány részére adott támogatás (5 millió forint), továbbá fizetett kártérítések, kötbérek (11,4 millió forint) és képzett céltartalék (5,3 millió forint) összegét tartalmazza.

27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei		
adatok ezer forintban	2019	2018
Kapott kamatok	7 411	1 242
Árfolyamnyereség	8 798	7 111
Egyéb		
Bevételek összesen	16 209	8 353

Pénzügyi műveletek ráfordításai		
adatok ezer forintban	2019	2018
Fizetett kamatok	205 847	240 350
Árfolyamveszteség	836	22 800
Egyéb		
Ráfordítások összesen	206 683	263 150

A fizetett kamatok csökkenése a korábbi, még a Takarékbank által nyújtott, eredetileg 8 milliárd forint összegű változó kamatozású beruházási hitel MFB által folyósított, mintegy 7,6 milliárd forint összegű, kedvezőbb kamatozású kölcsönével történő kiváltásának köszönhető (lásd még: 13.pont).

28. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2019	2018
Társasági adó	1 491	7 018
Iparűzési adó	0	
Innovációs járulék	11 779	9 533
Összesen	13 270	16 551

A SZIE státusz miatt a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIE ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani a SZIT törvény előírásaira is tekintettel, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után).

adatok ezer forintban

IFRS adózás előtti eredmény	2 296 950
Adó korrekció (innovációs járulék)	11 779
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)	2 285 171
IFRS korrekciós tételek	-705 529
Társasági adó előtti korrigált eredmény	1 579 642
Növelő tételek	264 389
Csökkentő tételek	-47 029
Társasági adó alap 2019-ban	1 797 002
Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Társasági adó 2019-ban	16 567
Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	1 491
2019. évi társasági adó kötelezettség	1 491

29. Halasztott adóráfordítás

adatok ezer forintban	2019	2018
Halasztott adó	860	522
Összesen	860	522

A Tárgyidőszakban halasztott adót a Harsánylejtő Kft. elhatárolt veszteségére számoltunk el, a Társaságnál, annak SZIE státusz miatt nem kellett (ez a státusz 2017 október 20-tól áll fenn, így a bázisidőszakban még kellett vele számolni).

30. Ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása

adatok ezer forintban	2019	2018
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása	0	0
Összesen	0	0

A korábbi években a Társaság 2 befektetési célú ingatlanának korábbi, IAS 16 szerinti valós érték modellben elszámolt felértékelésére jutó halasztott adó változását mutatta itt ki. 2017-ben a korábban elszámolt halasztott adó feloldásra került a SZIE státusz miatt.

31. Egy részvényre jutó eredmény

adatok ezer forintban	2019	2018
Adózott eredmény (eFt)	2 275 882	8 280 576
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	256 884 440	220 037 070*
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészesvények súlyozott átlaga" hányadosa)	8,86	37,63*

*A bázisidőszaki adat összehasonlíthatósága érdekében a tényleges bázisadatot a részvényfelosztás figyelembevételével korrigáltuk.

2019. év folyamán, az éves közgyűlési határozat alapján a Társaság 28.702.444 darab, egyenként 100 forint névértékű törzsrészesvényei átalakításra kerültek oly módon, hogy a részesvények névértéke és darabszáma módosításra került, de az alaptőke mértéke változatlan maradt.

A részvény átalakítást követően a Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab, azaz kétszáznyolcvanhétmillió-huszonnégyezer-négyszáznegyven darab, egyenként 10 forint, azaz tíz forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből áll, amelyből 30.140.000 darab a társaság tulajdonában lévő saját részvény és 256.884.440 darab a törzsrészvények súlyozott átlaga. (A Társaság 10 forint névértékű törzsrészvényeivel a Budapesti Értéktőzsdén először a 2019. június 11-től lehetett kereskedni.)

A Társaságunknál nincsen olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

32. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten és vonzáskörzetében található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik a szegmensek kialakítására 2019-ben is ennek megfelelően került sor.

A Társaság leányvállalatát a Harsánylejtő Kft-t külön szegmensenként kezeljük, ahol a Társaság lakóingatlan-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenységének eredményét mutatjuk ki, a „Harsánylejtő telkek” szegmens a Harsánylejtő Projekt keretében eladásra előkészített és még fejlesztés előtt álló telkek eladásából származó bevételeket és kapcsolódó ráfordításokat összesíti, míg a „Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok” összefoglaló néven a Társaság által bérbeadás céljából vásárolt ingatlanokhoz közvetlenül köthető eredményeket mutatjuk ki. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működésből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható működési eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2019. és 2018. évi alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

2019 adatok ezer forintban	Harsány-lejtő Kft.	Harsány-lejtő	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	921 428	662 501	3 703 336	989	5 288 254
Egyéb működési bevétel	74 884	143	245 110	29 909	350 046
Saját termelésű készletek állományváltozása	162 838	- 55 945	83 847	-	190 739
Anyagjellegű ráfordítások	- 946 969	- 87 255	- 953 803	- 169 808	- 2 157 835
Személyi jellegű ráfordítások	- 1 289	-	-	- 457 017	- 458 306
Értékcsökkenés és értékvesztés	- 3	- 2 027	-	- 35 228	- 37 258
Egyéb működési ráfordítások	- 158 258	- 270 203	- 141 136	- 125 558	- 695 155
Pénzügyi műveletek bevételei	1 317	-	-	14 893	16 210
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-	-	-	- 206 683	- 206 683
Adózás előtti eredmény	53 947	247 214	2 937 354	- 948 503	2 290 012

2018 adatok ezer forintban	Harsány-lejtő Kft.	Harsány-lejtő	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	0	1 074 683	2 695 929	21 445	3 792 057
Egyéb működési bevétel	0	66 498	6 620 848	13 164	6 700 510
Saját termelésű készletek állományváltozása	855 581	0	0	-46 418	809 163
Anyagjellegű ráfordítások	-859 260	-183 293	-814 599	-123 923	-1 981 075
Személyi jellegű ráfordítások	-10	0	0	-354 320	-354 330
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	0	0	-37 327	-37 327
Egyéb működési ráfordítások	-2 117	-128 248	0	-247 231	-377 596
Pénzügyi műveletek bevételei	6	0	0	8 347	8 353
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	-263 150	-263 150
Adózás előtti eredmény	-5 800	829 640	8 502 178	-1 029 413	8 296 605

33. Kockázatkezelés

A Társaság eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Társaság forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő ártértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság menedzsment tőkéjét. Az Igazgatótanács általános felelősséget visel a Társaság létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Társaság, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrollokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Társaság tevékenységeit.

33.1. Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. Az Igazgatótanács igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitétséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A nettó adósságállomány és a saját tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Hitelek, kölcsönök	16 133 781	9 923 110
Pénzeszközök	14 937 817	9 850 843
Nettó adósságállomány	1 195 964	72 267
Saját tőke	41 158 588	41 451 550

33.2. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2019. december 31-én és 2018. december 31-én.

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
Vevő követelés	102 279	509 125
Pénzeszközök	14 937 817	9 850 843
Összesen	15 040 096	10 359 968

A lejárt követeléseink behajtási kockázatát folyamatosan figyelve, értékvesztés elszámolásával általában a kockázat mérséklésre kerül.

A vevők minősítése folyamatosan történik. Kétes vevői követelésekre 3.916 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság. A le nem járt és a lejárt vevői követeléseinken a behajtási kockázat arányaiban nem jelentős.

33.3. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét.

A Társaság tagvállalatai cash-flow tervet készítenek, melyet folyamatosan aktualizálnak. A Társaság gördülő előrejelzéssel vizsgálja a Társaság pénzeszköz szükségletét a működéshez szükséges megfelelő pénzállomány biztosítása érdekében, valamint a hitelszerződésben meghatározott pénzügyi mutatók teljesülését. A Társaság szinten jelentkező készpénz többlet betétszámlákon, lekötött betétekben testesül meg.

33.4. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

A Társaság életében korábban meglévő az EUR árfolyam változásából eredő kockázat tekintetében jelentős változás történt 2018. évben. A CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR alapú hiteltartozás refinanszírozásra került 2018. március végén, így a Társaság jelenleg csak hosszútávú forint alapú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 95%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság hosszútávú forint hitelei közül a Takarékbank felé fennálló (2019. december 31-én fennálló tőketartozás összege: 1.761.169.172 forint) hitel egyedül változó kamatozású, amely a 3 hónapos BUBOR-hoz kötött, így a pénzpiaci kamatok emelkedésével az adott forint hitel kamata is emelkedik (kamatkockázat). A Társaság másik korábbi Takarékbank által nyújtott változó kamatozású beruházási hitelét 2019. szeptemberében az MFB-től felvett 10 éves futamidejű fix kamatozású hitellel refinanszírozta, jelentősen csökkentve a Társaság kamatkockázatát (lásd még a III./13. és 27., valamint a IV./2. pontokat).

A Társaság folyamatosan vizsgálja a nemzetközi és magyarországi pénzpiaci folyamatokat, finanszírozási lehetőségeket, ideértve a még fennálló változó kamatozású hitele fix kamatozású hitellel történő refinanszírozási lehetőségeit is, azok függvényében dönt az esetleges további refinanszírozásról.

Árfolyam-fedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

34. Érzékenységi elemzés

A Társaság megállapította, hogy eredménye – figyelembe véve a fenti 34.4. pontban jelzett kamatkockázatot csökkentő refinanszírozást is – az alábbi pénzügyi természetű kulcsváltozótól függhet: kamatkockázat. A Társaság a 2019. december 31-én fennálló változó kamatozású hitele esetében ezen kulcsváltozóra elvégezte az alábbi érzékenységvizsgálatot (ezen változó kamatozású hitel 2019-ben fizetett kamatának („Nettó változó kamatfordítás”, vagy „Nettó változó kamat”) a változására végeztük el az alábbi érzékenységvizsgálatot).

A kamatérzékenységvizsgálat eredménye (az adatok ezer forintban, a %-os változások külön jelölve) (a kamatváltozás százalékban):

Tényleges kamatokkal	2019
Adózás előtti eredmény (Nettó változó kamat nélkül)	2 319 371
Nettó változó kamatfordítás	-29 359
Adózás előtti eredmény	2 290 012
Eszközök összesen	59 980 479
1%	
Adózás előtti eredmény (Nettó változó kamat nélkül)	2 319 371
Nettó változó kamatfordítás	-29 653
Adózás előtti eredmény	2 289 718
Adózás előtti eredmény változása	-294
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,013%
Nettó eszközállomány	59 980 185
Nettó eszközállomány változása	-294
Nettó eszközállomány változása (%)	0,000%
5%	
Adózás előtti eredmény (Nettó változó kamat nélkül)	2 319 371
Nettó változó kamatfordítás	-30 827
Adózás előtti eredmény	2 288 544
Adózás előtti eredmény változása	-1 468
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,064%
Nettó eszközállomány	59 979 011
Nettó eszközállomány változása	-1 468
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,002%
10%	
Adózás előtti eredmény (Nettó változó kamat nélkül)	2 319 371
Nettó változó kamatfordítás	-32 295

Adózás előtti eredmény	2 287 076
Adózás előtti eredmény változása	-2 936
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,128%
Nettó eszközállomány	59 977 543
Nettó eszközállomány változása	-2 936
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,005%

-1%

Adózás előtti eredmény (Nettó változó kamat nélkül)	2 319 371
Nettó változó kamatráfordítás	-29 065
Adózás előtti eredmény	2 290 306
Adózás előtti eredmény változása	294
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,013%
Nettó eszközállomány	59 980 773
Nettó eszközállomány változása	294
Nettó eszközállomány változása (%)	0,000%

-5%

Adózás előtti eredmény (Nettó változó kamat nélkül)	2 319 371
Nettó változó kamatráfordítás	-27 891
Adózás előtti eredmény	2 291 480
Adózás előtti eredmény változása	1 468
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,064%
Nettó eszközállomány	59 981 947
Nettó eszközállomány változása	1 468
Nettó eszközállomány változása (%)	0,002%

-10%

Adózás előtti eredmény (Nettó változó kamat nélkül)	2 319 371
Nettó változó kamatráfordítás	-26 423
Adózás előtti eredmény	2 292 948
Adózás előtti eredmény változása	2 936
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,128%
Nettó eszközállomány	59 983 415
Nettó eszközállomány változása	2 936
Nettó eszközállomány változása (%)	0,005%

35. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek az adott kölcsönök, a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2019. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	107 647	102 279
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	14 937 817	14 937 817
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	16 133 781	16 133 781
Szállítói kötelezettségek	275 656	275 656

2018. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	510 609	509 125
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9 850 843	9 850 843
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	9 923 110	9 923 110
Szállítói kötelezettségek	380 987	380 987

A valós érték meghatározása mindkét évben a 2. szintnek megfelelő valós értéken történt.

36. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az anyavállalatnál az Igazgatótanács tagok 2019. évben tiszteletdíj nélkül látják el tisztségüket, az Audit bizottsági tagok 2019. évben tagonként 300.000 forint/hó tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket. A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

37. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

adatok ezer forintban	2019	2018
Bruttó bér	148 389	124 473
Járulékok	29 774	26 139
Összesen	178 163	150 612

38. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

A Társaságnak 2019. évben sem kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétele, sem kivételes nagyságú vagy előfordulású költsége nem volt.

39. Kapcsolt felek bemutatása

39.1 Leányvállalat

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2019.12.31.	2018.12.31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

2019. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

Saját tőke	-213 878
	-213
Saját tőke	878
Jegyzett tőke	3 000
Tőketartalék	0
Eredménytartalék	-44 975
Lekötött tartalék	47 500
Adózott eredmény	-219 403

A Harsánylejtő Kft. 2019. évi beszámolójában szereplő saját tőke értéke negatív, a folyamatban lévő, de még nem értékesített társasházi fejlesztések és ezek finanszírozása kapcsán felmerült ráfordítások hatására.

A Társaság, mint a Harsánylejtő Kft. tulajdonosa 3/2020.03.17. számú alapítói határozatában pótbefizetést rendelt el 220.000.000 forint összegben, melyet 2020. március 18-án át is utalt a Harsánylejtő Kft. számlájára rendezve ezzel a társaság saját tőke helyzetét.

A kapcsolt felek között folytatott ügyletek:

adatok ezer forintban	2019.12.31.	2018.12.31.
BIF által adott kölcsön	1 486 840	1 263 840
BIF Bevétel	41 976	35 397
BIF Ráfordítás	3 340	5 306
Bér+járulék követelés	375	0

39.2 Más kapcsolt fél

2019. évben a Harsánylejtő Kft-n túl, más kapcsolt féllel nem volt üzleti kapcsolatban a Társaság, mert a K4A Lapkiadó Kft (1033 Budapest, Polgár utca 8-10.) 2018. évben kikerült a kapcsolt vállalkozások köréből.

IV. Egyéb kiegészítő információk

1. Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások

1.1. Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek

2019. december 31-én a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

Hitel1

A jogosult neve: MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.

A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 7.579.600.000 forint összegű kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

- Budapest, V. kerület, 24393/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)
- Budapest, VII. kerület, 34214/3 hrsz.-ú ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)
- Budapest, V. kerület, 24408/4 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Apáczai Csere János utca 9.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

20.000.000.000 forint, azaz húszmilliárd forint tőketartozás és járulékai

Hitel2-3

A jogosult neve: MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.

A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés szerint az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. összesen 6.793.011.570 forint összegű kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

- Budapest XII. kerület, 6979 helyrajzi számú ingatlan (1122 Budapest, Városmajor utca 12-14.)
- Budapest I. kerület 6775 helyrajzi számú ingatlan (1012 Budapest, Logodi utca 42.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:

2 darab Kölcsönszerződés

Dátuma: 2019. november 7.

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2019. november 7.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2019. november 7.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

20.000.000.000 forint, azaz húszmilliárd forint tőketartozás és járulékai

Hitel4**A jogosult neve: Takarékbank Zrt.****A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése**

- Budapest 18059 hrsz.-ú ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:Kölcsönszerződés

Dátuma: 2018. március 8.

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2018. március 8.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2018. március 8.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

2.100.000.000 forint, azaz kétmilliárd-százmillió forint tőketartozás és járuléka

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2019. december 31-én az alábbi peres eljárásokban szerepel alperesként

Folyamatban lévő peres eljárások

- (i) Felperes: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége részvényes; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. (választottbíróági eljárás)

A per tárgya: Keresetindítás a Társaság egyes 2016. évi közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése iránt.

A per kapcsán a 2019. évben határozat hozatalára nem került sor. E körben azonban kiemelendő, hogy felperes által támadott és évekkorábban született határozatok esetleges hatályon kívül helyezésének sem lenne már hatása a Társaság jelenlegi működésére.

- (ii) Felperes 1081 Budapest, Rákóczi út 57. (Luther) Társasház; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.

A per tárgya: veszélyhelyzet és károsodás elhárítására kötelezés.

Felperes társasház a tárgyi, Pesti központi Kerületi Bíróság előtt folyamatban lévő perben a kereseti kérelmében arra kérte kötelezni a Társaságot, hogy a társasházban a Társaság tulajdonában álló egyik társasházi albetét, a Budapest, VIII. kerületi 34637/0/A/107. hrsz-on nyilvántartott templomépület tetejének beázását szüntesse meg, az esővíz elvezető rendszer szétcsúszott elemeit javítsa ki, annak hiányzó elemeit pótolja a homlokzat vakolat rétegeinek mállását szüntesse meg és a korábban leesett homokkő díszítő elemeket állítsa helyre. A társasház kereseti kérelmének előzménye, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Hivatala a 2019. április 26-án kelt határozatával a templomépület homlokzatának és a tetőszerkezet veszélyes állapotának a megszüntetésére nem a Társaságot, hanem a társasházat kötelezte, a társasház a határozatban foglalt kötelezést próbálja meg a jelen per keretében a Társaságra áthárítani.

A Társaságunk álláspontja szerint a társasház kereseti kérelme teljes mértékben megalapozatlan, tekintettel arra, a keresetlevélben és a hatósági kötelezésben is meghivatkozott épület szerkezetek a társasház hatályos alapító okirata és az irányadó jogszabályok szerint is társasházi közös tulajdonnak minősülnek, alapító okiratnak és az irányadó jogszabályoknak a vonatkozó rendelkezései alapján a társasházi közös tulajdonnak minősülő építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartásával, felújításával) járó kötelezettségeket, illetve költségeket pedig a társasháznak kell viselnie.

Egyebekben pontosan a társasház által a Társaság ellen korábban indított, a 2018. évben jogerősen befejeződött peres eljárásban - amit a Társaságunk a védekezése jogalapja körében megnyert – és 2019. évben a Kúria előtt lezárult felülvizsgálati eljárásban a Kúria is utalt arra, az érintett épületszerkezetek karbantartása, állagmegóvása - mivel társasházi közös tulajdon – pont, hogy Társasház kötelezettsége (lett volna). A keresettel szemben a bíróságra érdemi ellenkérelmet adtunk be, a per reményeink a Társaság pernyertességével fog végződni.

2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

Ingtatlan akvizíció:

A Társaság 2020. január 2-án a Városmajor Projekt Ingatlanhasznosító Kft. eladóval ingatlan adásvételi szerződést kötött a Budapest, belterület, XII. ker. 6866 hrsz. alatti, természetben az 1122 Budapest, Városmajor utca 35. szám alatt elhelyezkedő ingatlan megvásárlása tárgyában. A 15.000 négyzetméteres, kiváló lokációval rendelkező irodaház különlegessége, hogy a 12. kerület egyik legfrekvenciáltabb utcájában egy 7 szintes, 248 férőhelyes parkolóház kialakítására van jogerős építési engedélye.

Hitelfelvétel:

A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2020. február 6-án kölcsönszerződés jött létre, mely alapján az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 8.622.900 EUR-nak megfelelő forint összegű ingatlanvásárlási célú, 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

A mérleg fordulónapját követő – „nem módosító” – esemény

A mérleg fordulónapja után 2020. márciusában sajnos hazánkban is megjelent a koronavírus. A koronavírus-helyzetnek, illetve annak alakulásának várhatóan lesznek sajnos negatív hatásai a Társaság 2020. évi terveire, célkitűzéseire, ideértve a folyamatban lévő fejlesztéseit is; ezen várható negatív hatásokat egyelőre nehéz megbecsülni, számszerűsíteni. A koronavírus terjedése, egyes bérelőink által várhatóan kezdeményezésre kerülő bérleti szerződések újratárgyalása vagy bérleti szerződések megszüntetésének kezdeményezése, illetve a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása okán, továbbá a beszállítói és szolgáltatói kapcsolatainkon, valamint dolgozóinkon keresztül hathat a vállalati működésre. A Társaság a fenti kockázati kitettségének minimalizálása és dolgozói védelme érdekében szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően folyamatosan vezet be újabb intézkedéseket, illetve biztosít tájékoztatást dolgozóinak és partnereinek.

A koronavírus-helyzet miatt a Társaság felmérte és elkészítette az arra vonatkozó becsléseket, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében, és arra jutott, hogy helytálló a vállalkozás folytatását feltételezni a belátható jövőben, lényeges bizonytalanság nem áll fenn.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2019. évben és a jelen Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2020. március 27.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2020. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. február 6.	Rendkívüli tájékoztatás kölcsönszerződés aláírásáról
2020. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. január 27.	Bejelentés ingatlan tranzakció sikeres lezárásáról
2020. január 2.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról
2019. december 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. december 20.	Társasági eseménynaptár
2019. december 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. november 18.	Rendkívüli tájékoztatás hitelminősítésről
2019. november 11.	Rendkívüli tájékoztatás generál kivitelezői szerződés aláírásáról
2019. november 7.	Rendkívüli tájékoztatás kölcsönszerződések aláírásáról
2019. november 6.	Rendkívüli tájékoztatás leányvállalat által indított peres eljárásról
2019. október 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. szeptember 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. szeptember 13.	Rendkívüli tájékoztatás (a 2019. szeptember 3-án, hiteltartozás végtörlesztése tárgyában közzétett hirdetményhez kapcsolódóan)
2019. szeptember 3.	Rendkívüli tájékoztatás kölcsönszerződés aláírásáról
2019. szeptember 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. augusztus 30.	Budapesti Ingatlan Nyrt. 2019. Féléves Jelentés
2019. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. június 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. június 7.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. tájékoztatása a 100 forint névértékű BIF Nyrt. törzsrészesvények névértékének tizedelésével kapcsolatosan
2019. május 31.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. hirdetménye a 100 forint névértékű BIF Nyrt. törzsrészesvényeknek a névérték tizedelésével történő átalakítása rendjéről
2019. május 31.	Személyi hír
2019. május 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. május 14.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. hatályos Alapszabálya
2019. május 9.	Kiegészítő tájékoztatás a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2017. üzleti évhez kapcsolódó osztalékfizetési hirdetményéhez
2019. április 30.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési jegyzőkönyve
2019. április 30.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. osztalékfizetése
2019. április 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. április 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. éves jelentése
2019. április 29.	Felelős Társaságirányítási Jelentés
2019. április 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. éves rendes közgyűlésén született határozatok
2019. április 8.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2019. április 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. március 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2019. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése

4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A jelen 2019. évi auditált IFRS Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2020. április 8-án meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy a jelen 2019. évi auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozása helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2020. április 8.



.....
dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.



.....
Berecz Kristóf
alelnök-vezérigazgató
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.