



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**  
Székhelye: 1033. Budapest, Polgár u. 8-10.  
Központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57.

**Az Igazgatótanács jelentése  
a 2010. évi éves beszámolóról**

**Budapest, 2011.**

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

A Társaság 2010. évi **üzemi eredménye** 975.287 E Ft, amely 152,93 %-a az előző évi üzemi eredménynek.

A tárgyévi üzemi eredményt:

- 2.163.731 E Ft árbevétel (ami 103,05 %-a az előző évi árbevételnek),
- 3.807.712 E Ft egyéb bevétel (szemben a tavalyi 15.397 E Ft egyéb bevétellel) és
- összesen 4.996.156 E Ft E Ft költség és ráfordítás (szemben az előző évi 1.447.461 E Ft üzemi költségeknek és ráfordításoknak) alakította.

Az üzemi eredményt alakító tételek közül:

- az árbevételek 3,05 %-kal, 63.952 E Ft-tal növekedtek, mely növekedés 2009-ről 2010-re a bérleti díj bevételek emelkedéséből adódik, a parkolási díj bevételek csökkenése mellett. A bérleti díj bevétel növekedését főként a Flórián Udvari irodaház kihasználtságának 90% fölé történő emelkedése eredményezte. A tárgyévben leányvállalatok felé kiszámlázott menedzsment díj is része az árbevételnek.
- az egyéb bevételek összege 3.807.712 E Ft, mely 3.792.315 E Ft-tal növekedett az előző évehez képest. A nagy összegű növekedést a Ü48 Irodaház eladásából származó 3.800.000 E Ft bevételt eredményezi.
- az anyagjellegű ráfordítások 3,48 %-kal, 22.639 E Ft-tal csökkentek alapvetően a közüzemi költségek csökkenésének következtében. Ennek oka, az energiaszolgáltatók jó megválasztása, valamint a Flórián Udvar feltöltöttségének 90 % fölé történő emelkedése, melynek következtében jelentősen lecsökkentek a rajtunk maradó költségek.
- a személyi jellegű ráfordítások 7,95 %-os mértékű csökkenését a létszám csökkenés okozta, melynek következtében tárgy évben alacsonyabb a bér, a béren kívüli juttatások és az ehhez kapcsolódó járulékok összege. Valamint jelentős csökkenést eredményez a munkáltatói járulék megszűnése is.
- értékcsökkenési leírás összege 121,55 %-a az előző évinek, 77.950 E Ft-tal emelkedett. Az emelkedés az Ü48 Irodaház, valamint a Flórián Udvar étterem és bérlői kialakítások aktiválásával van összefüggésben.
- az egyéb ráfordítások 3.491.016 E Ft-tal növekedtek, jelentős emelkedését az Ü48 Irodaház értékesítésével kapcsolatban az ingatlan könyvszerinti értékének kivezetése magyarázza.

A Társaság 2010. évi **penzügyi műveleteinek eredménye** -878.094 E Ft, szemben a tavalyi -699.648 E Ft-tal. A csökkenés oka, egyrészt hogy a tavalyi évhez képest 2010-ben a kapcsolt vállalkozásoktól kapott kamat összege lecsökkent, másrészt, hogy a deviza hitel év végi átértékeléséből eredő nem realizált árfolyam veszteség magasabb lett. Jelentős tétel, hogy a Társaság Castrum-BIF Kft.-ben lévő részesedése után további 20.000 E Ft, míg a BIF Jókai

34. Kft.-ben lévő részesedése után 603.000 E Ft értékvesztést kellett elszámolni, amit valamelyest ellensúlyozott a BPR Pasa Park Kft.-től a 2010. év után járó osztalék összege (248.783 E Ft).

2010. évben a Társaság nem számolt el **rendkívüli eredményt**

A Társaság **adózás előtti eredménye** -97.193 E Ft, melyet 9.500 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2010. évi adózott eredménye és mérleg szerinti eredménye 87.693 E Ft.

A Társaság 2010. évi bevételeinek és kiadásainak részletezését az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	2009. év (E Ft)	2010. év (E Ft)	Változás
Összes bevétel	3.816.637	6.304.958	2.488.321
<u>Ebből:</u>			
- Üzemi tev. bevétele	2.115.176	5.971.443	3.856.267
- Pénzügyi műveletek bevétele	514.679	333.515	-181.164
- Rendkívüli bevétel	1.186.782	0	-1.186.782

Megnevezés	2009. év (E Ft)	2009. év (E Ft)	Változás
Összes kiadás	3.900.124	6.207.765	2.307.641
<u>Ebből:</u>			
- Anyagjellegű ráfordítás	648.933	626.294	-22.639
- Személyi jellegű ráfordítás	347.432	319.800	-27.632
- Értécsökkenési leírás	361.832	439.782	77.950
- Egyéb ráfordítások	119.264	3.610.280	3.491.016
- Pénzügyi műveletek ráfordítása	1.214.327	1.211.609	-2.718
- Rendkívüli ráfordítások	1.208.336		-1.208.336
Adózás előtti eredmény	-83.487	97.193	180.680

A Társaság. 2010. december 31-ei **mérlegfőösszege** 13.292.480 E Ft, amely 80,17 %-a az előző évi mérlegfőösszegnek.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (6.426.660 E Ft), a beruházási állomány (227.055 E Ft), a leányvállalati befektetés állomány (4.473.782 E Ft) illetve a kapcsoló vállalkozásokkal szembeni követelés állomány (869.673 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) képviseli a legnagyobb részarányt (52,43%), valamint a saját tőke (38,07%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő

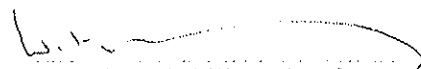
tétele a hosszú lejáratú bankhitelek következő évi törlesztő részlete (696.875 E Ft), illetve a vevői előlegek (206.734 E Ft), mely a bérelőktől kapott előlegeket, óvadékokat tartalmazza.

Fentiek alapján az Igazgatótanács elfogadásra javasolja és az Audit bizottság elé terjeszti a Társaság 2010. évi éves beszámolóját az alábbi főbb számokkal:

Mérlegfőösszeg:	13.292.480 E Ft
Értékesítés nettó árbevétele:	2.163.731 E Ft
Adózás előtti eredmény:	97.193 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	87.693 E Ft

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.) ezúton nyilatkozik arról, hogy éves beszámolója és üzleti jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

Budapest, 2011. március 23.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

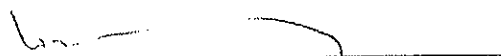
Cégjegyzék száma: 01-10-042813

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

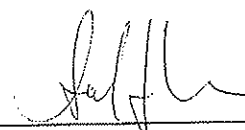
## Éves beszámoló

2010.01.01. - 12.31  
üzleti félévről

Kelt: Budapest, 2011. március 10.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor  
vezérigazgató

P.H.

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



Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813


BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2010. december 31.

MÉRLEG "A" változat  
Eszközök (aktívák)

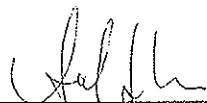
adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	13 666 515	0	11 202 047
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	17 903	0	9 853
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	17 903	0	9 853
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	10 511 830	0	6 718 412
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10 194 080	0	6 426 660
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	17 717
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	53 609	0	46 980
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	264 141	0	227 055
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	3 136 782	0	4 473 782
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 136 782	0	4 473 782
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll. ban	0	0	0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0

Kelt: Budapest, 2011. március 10.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor  
vezérigazgató

PH.

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

6

cb

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01


Cégjegyzék száma: 01-10-042813

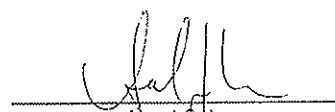
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2010. december 31.

MÉRLEG "A" változat  
Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
26	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)	2 681 555	0	1 897 431
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	0	0	0
28	Anyagok	0	0	0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
31	Késztermékek	0	0	0
32	Áruk	0	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	2 446 113	0	1 175 217
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	72 735	0	108 915
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 210 568	0	869 673
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	162 810	0	196 629
40	III. ÉRTÉKPAPÍROK (42.-45. sorok)	0	0	0
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
42	Egyéb részesedés	0	0	0
43	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK (467-48. sorok)	235 442	0	722 214
46	Pénztár, csekkek	825	0	825
47	Bankbetétek	234 617	0	721 389
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	233 410	0	193 002
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	230 474	0	191 743
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 936	0	1 259
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	16 581 480	0	13 292 480

Kelt: Budapest, 2011. március 10.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

PH.

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



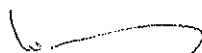
Cégjegyzék száma: 01-10-042813

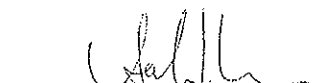
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2010. december 31.

MÉRLEG "A" változat  
Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
53	D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)	4 972 728	0	5 060 421
54	I. JEGYZETT TŐKE	2 583 220	0	2 583 220
55	54.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
57	III. TŐKETARTALÉK	594 752	0	594 752
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 878 242	0	1 794 756
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-83 487	0	87 693
62	E. Céltartalékok (64.-66.sorok)	0	0	0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0	0
66	F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)	11 449 710	0	8 187 804
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)	0	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részes. visz.-ban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Kelt: Budapest, 2011. március 10.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

PH.

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

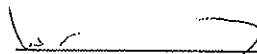


BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2010. december 31.

MÉRLEG "A" változat  
Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (73.-80. sorok)	9 203 309	0	6 968 750
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
73	Átváltoztatható kötvények	0	0	0
74	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	9 203 309	0	6 968 750
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
78	Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz.-ban lévő vállalk. szemben	0	0	0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (82. és 84.-90. sorok)	2 246 401	0	1 219 054
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	723 288	0	696 875
84	Vevőktől kapott előlegek	160 247	0	206 734
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	184 693	0	80 265
86	Vállaltartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 049 469	0	88 908
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	128 704	0	146 272
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	159 043	0	44 255
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	22 566	0	2 999
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	136 477	0	41 256
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+80.+90. sor)	16 581 480	0	13 292 480

Kelt: Budapest, 2011. március 10.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

PH.

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

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

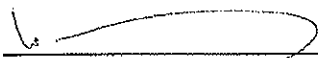
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2010. december 31.

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás  
"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 099 779	0	2 163 731
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>2 099 779</b>	<b>0</b>	<b>2 163 731</b>
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
II.	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+.03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
III.	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>15 397</b>	<b>0</b>	<b>3 807 712</b>
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	166 281	0	106 306
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	258 811	0	301 255
7	Egyéb szolgáltatások értéke	6 773	0	27 955
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	217 068	0	190 778
IV.	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>648 933</b>	<b>0</b>	<b>626 294</b>
10	Béreköltség	239 997	0	228 245
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	26 808	0	25 998
12	Bérfelrakások	80 627	0	65 557
V.	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>347 432</b>	<b>0</b>	<b>319 800</b>
VI.	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>361 832</b>	<b>0</b>	<b>439 782</b>
VII.	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>119 264</b>	<b>0</b>	<b>3 610 280</b>
	VII. sorból: értékvesztés	145	0	2 058
A.	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>637 715</b>	<b>0</b>	<b>975 287</b>

Kelt: Budapest, 2011. március 10.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

PH.

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

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

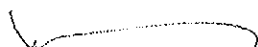
Cégjegyzék száma: 01-10-042813

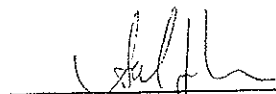
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2010. december 31.

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás  
"A" változat

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
13	Kapott (járó) osztalék, részesedés	232 896	0	248 783
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	232 896	0	248 783
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	281 646	0	48 561
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	183 196	0	28 240
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	137	0	36 171
VIII.	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>514 679</b>	<b>0</b>	<b>333 515</b>
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	406 876	0	302 876
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	106 483	0	49 849
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	607 000	0	623 000
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	200 451	0	285 733
IX.	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)</b>	<b>1 214 327</b>	<b>0</b>	<b>1 211 609</b>
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>-699 648</b>	<b>0</b>	<b>-878 094</b>
C.	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>-61 933</b>	<b>0</b>	<b>97 193</b>
X.	Rendkívüli bevételek	1 186 782	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	1 208 336	0	0
D.	<b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>	<b>-21 554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
E.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)</b>	<b>-83 487</b>	<b>0</b>	<b>97 193</b>
XII.	Adófizetési kötelezettség	0	0	9 500
F.	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)</b>	<b>-83 487</b>	<b>0</b>	<b>87 693</b>
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)</b>	<b>-83 487</b>	<b>0</b>	<b>87 693</b>

Kelt: Budapest, 2011. március 10.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

PH.

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

66



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és  
Fejlesztési Nyrt.**

-----  
Székhelye: 1033. Budapest, Polgár u. 8-10.  
Központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57.

**Üzleti jelentés  
a 2010. évi éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2011.**

## I. A Társaság cégadatai:

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57.
Központi elektronikus elérhetősége:	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Honlapja:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjеле:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje:	2.583.220.000,-Ft
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:

dr. Nobilis Kristóf, az Igazgatótanács elnöke  
dr. Spéder Zoltán, az Igazgatótanács alelnöke  
dr. Ungár Anna  
Oláh Márton  
Tóth Csaba (2010. augusztus 2-án lemondott)  
Mártonné Uhrin Enikő (2010. szeptember 23-án került megválasztásra)

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

dr. Spéder Zoltán, az Audit Bizottság elnöke  
Oláh Márton  
dr. Nobilis Kristóf (2010.január 5-én került megválasztásra,  
Bánfai Gergely 2009. október 13-ai lemondásának következtében)

A Társaság Könyvvizsgálója:

CÉGAUDIT Könyvvizsgáló Kft. (1031 Budapest, Kaszásdűlő út  
1. Cg.: 01-09-566603)  
Személyében felelős kijelölt könyvvizsgáló: Jándi Zita.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye:

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2010. december 31-én, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	29,80 %
PIÓ 21 Kft.	24,62 %,
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt.	25,00 %
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	5,16 %.

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok személyében és tulajdoni hányadában a 2010. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban változás nem történt.

## II. A Társaság értékpapír struktúrája

2010. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.200 darab 100 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészevényből áll. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi.

## III. Vállalatvezetés és foglalkoztatás

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

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvény tulajdon (db)	Közvetlen és közvetett részesedés (%)
ITT	Dr. Nobilis Kristóf	Igazgatótanács elnöke	2007.04.25.	2012.04.25.	0	29,95 % közvetett részesedés
ITT	Dr. Spéder Zoltán	Igazgatótanács alelnöke	2007.04.25.	2012.04.25.	0	25 % közvetett részesedés
ITT	Dr. Ungár Anna	Igazgatótanács tagja	2007.04.25.	2012.04.25.	0	24,62 % közvetett részesedés
ITT	Tóth Csaba	Igazgatótanács tagja	2010.01.05.	2010.08.02.	0	0
ITT	Oláh Márton	Igazgatótanács tagja	2007.04.25.	2012.04.25.	0	0
ITT SP	Mártonné Uhrin Enikő	Igazgatótanács tagja (Gazdasági Vezérigazgató-helyettes)	2008.05.01.	2012.04.25. (Munkaviszony: határozatlan)	0	0
SP	Angel Gábor	Vezérigazgató	2010.08.10.	2011.08.09.	0	0
SP	Dr. Kiss Péter Pál	Jogi igazgató.	1997.01.13.	Határozatlan	10	0
SP	Tóth Gábor	Ingatlan fejlesztési üzletág igazgató	2008.05.01.	Határozatlan	0	0

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvény tulajdon (db)	Közvetlen és közvetett részesedés (%)
SP	Czifra Krisztina	Pénzügyi és számviteli igazgató	2008.10.01.	Határozatlan	0	0
SP	Szabó Timea	Kontrolling Igazgató	2008.12.08.	Határozatlan	0	0
SP	Ligetvári Zoltán	Ingatlan hasznosítási üzletág igazgató	2010.08.27.	Határozatlan	0	0
SP	Nemes Rudolf	Értékesítési és marketing igazgató	2008.09. 01.	2010.04.23.	0	0
SP	Tóth Csaba	Vezérigazgató	2008.03.06.	2010.08.09.	0	0

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

## 2. Vezető tisztségviselők változása

Tóth Csaba 2010. augusztus 2-án lemondott igazgatótanácsi tagságáról, az új igazgatótanácsi tag (Mártonné Uhrin Enikő) személyéről a társaság 2010. szeptember 23-i rendkívüli közgyűlése döntött.

### A vállalatvezetésben a 2009. december 31-i állapothoz képest történt változás:

Tóth Csaba munkaviszonya közös megegyezéssel megszűnt 2010. augusztus 9-én, a vezérigazgatói feladatokat 2010.08.10-től Angel Gábor – korábbi fejlesztési igazgató - látja el.

Az értékesítési és marketing igazgatói tisztséget betöltő Nemes Rudolf munkaviszonya 2010. április 23-án megszűnt. Feladatait 2010. augusztus 27-től az ingatlanhasznosítási üzletág vezetőjeként Ligetvári Zoltán vette át. 2010. október 21-én Tóth Gábor igazgató munkaköre megváltozott ingatlanfejlesztési üzletág igazgatóra.

### A konszolidációs körbe vont társaságoknál történt személyi változások a 2009. december 31-i állapothoz képest:

A konszolidációs körbe vont vállaltoknál történt személyi változások: Tóth Csaba vezető tisztségviselői megbízatása az általa képviselt leányvállalatokban megszűnt, helyére új vezető tisztségviselők kerültek megválasztásra: Angel Gábor került Tóth Csaba helyett megválasztásra/kinevezésre minden leányvállalatban, kivéve a BPR DELTA Kft.-t, ahol az új ügyvezető dr. Kiss Péter Pál lett, illetve a BPR GAMMA Zrt.-t, ahol az új IT tag Tóth Gábor lett. A CASTRUM-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. és a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft. személyi változással nem volt érintett.

**3. A könyvvizsgáló cég tekintetében és a könyvvizsgáló személyében változás történt a 2010. április 27-i rendes közgyűlésen a TOREX Pénzügyi és Számviteli Tanácsadó Kft. (felelős személy: Németh Tamás) megbízatása 2010. április 30-án lejárt, helyébe egy éves időtartamra a Cégaudit Könyvvizsgáló Kft. (könyvvizsgálatért felelős személy: Jándi Zita) került megválasztásra.**

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

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2010. december 31-én 31 fő, 2009. december 31-én 34 fő. Az átlagkeresetek kismértékben emelkedtek egyik évről a másikra alacsonyabb keresetű munkavállalók távozásának következtében.

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

A Társaságban a képviselőre feljogosított munkavállalók és a leányvállalatokban a vezető tisztségviselők képviselői jogosultsága meghosszabbításra került.

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

##### **1. Tevékenység**

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. 2010. december 31-én hat irodaházat, egy átmenetileg hasznosított épületet, két parkolóházat és egy kastélyszállót birtokolt.

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

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

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

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

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

A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, a Társaság folyamatosan javítja irodáinak műszaki állapotát, illetve a bérlők elvárásaival összhangban felújítja azokat. A szolgáltatások színvonalának emelésével, megfelelő fejlesztésekkel, továbbá a bérlőkkel való személyesebb kontaktus kialakításával igyekszik a Társaság a bérlőket megnyerni és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni.

A 2010-es év kiemelkedő eseménye az irodapiaci szegmensben, hogy a Társaság és az Évgyűrűk Ingatlan Befektetési Alap között 2010. április 29-én adás-vételi szerződés jött létre a Budapest, VIII. ker. Üllői út 48. sz. alatt található irodaház ingatlan tárgyában 3.800.000.000,-Ft + ÁFA vételáron. A szerződés pénzügyi teljesítése 2010. májusában megtörtént.

##### **b.) Parkolóházak piaca**

A Társaság tulajdonában lévő Aranykéz utcai parkolóház a tartós parkoló bérleti szerződéseknél, illetve a belvárosi elhelyezkedésnek köszönhetően magas kihasználtsággal működött a tárgyévben, noha a belvárosi felújítások és forgalmi rendek változásai megnehezítették ezt. A Társaság tulajdonában van emellett a Budapest III., Polgár utca 8-10.



szám alatti parkolóház, amely a Flórián Udvar Irodaház részét képezi, ám a nyilvánosság számára is igénybe vehető parkolási szolgáltatást nyújt 2008 nyara óta.

## **VI. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők**

A Társaság tevékenységének eredményességét továbbra is erősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az ez alapján kialakuló vállalati gazdálkodási környezet, ugyanis az irodák kihasználtsága, a realizálható bérleti díjak nagysága a bérlő társaságok anyagi helyzetétől, kilátásaitól függ, melynek jelentősége 2009. és 2010. év folyamán, a világgazdasági válság következtében megsokszorozódott. Ennek következményeképpen kiéleződött a harc az ügyfelek megszerzésében és megtartásában. Mindkét év a budapesti irodapiac tekintetében a hirtelen visszaesett kereslethez történő lassú hozzáigazodás éve volt. Mindemellett a keresleti igények tovább emelkedtek, melynek következtében a már elért piaci pozíció megőrzéséhez, illetve növeléséhez a szolgáltatások színvonalának emelésére, a bérlők igényeihez igazodó beruházásokra, fejlesztésekre van szükség.

## **VII. A Társaság konszolidációs körének bemutatása**

A Társaság a 2009. évi konszolidált éves beszámolójába 10 leányvállalatot vont be, melyek a következők:

- Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft-t, 100 %-os leányvállalat,
  - BIF Jókai 34. Kft.-t, 100 %-os leányvállalat,
  - BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft-t, 100 %-os leányvállalat,
  - Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft-t, 100 %-os leányvállalat,
  - Katlanka B Kft-t, mely a két utóbbi leányvállalat 100 %-os tulajdonában van,
  - Katlan Befektetési Zrt-t mely a Budapesti Ingatlan Nyrt. és a Katlanka B Kft. 100 %-os tulajdonában van,
  - BPR Pasa Park Kft-t, mely 2009. augusztus 1-jei hatállyal kiválással jött létre a Katlan Zrt.-ből és szintén a Budapesti Ingatlan Nyrt. és a Katlanka B Kft. 100 %-os tulajdonában van,
  - BPR Rákóczi 57 Kft-t, mely 2009. augusztus 1-jei hatállyal kiválással jött létre a Katlan Zrt.-ből és szintén a Budapesti Ingatlan Nyrt. és a Katlanka B Kft. 100 %-os tulajdonában van,
  - BPR Delta Kft-t, mely a Katlan a Zrt. 100 %-os leányvállalata,
  - és a BPR Gamma Zrt-t, mely szintén a Katlan a Zrt. 100 %-os leányvállalata.
1. A Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.; központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.). A társaságot 1995-ben alakította a Budapesti Ingatlan Nyrt. Jegyzett tőkéje: 1.083.000 E Ft., fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. Jelenleg a Budapest, VI. ker. Andrásy út 82. sz. alatti ingatlan tulajdonosa és a fejlesztés projektcége.
  2. BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), amelyet 2007. október 19-én 3.000 E Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt, majd 2010. január 11-ei bejegyzéssel 1.960.000 E Ft-tal megemelte törzstőkéjét. A társaság fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A

Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan tulajdonosa és a fejlesztés projektje.

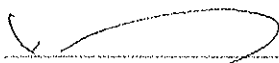
3. A BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.; központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), amelyet 1999. május 11-én, 3.000 E Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt., majd 2000. augusztus 9-én 300.000 E Ft-tal megemelte törzstőkéjét. A társaság fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás.
4. A Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57., illetve 2174 Verseg-Fenyőharaszt), amelyet a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2000. szeptember 6-án, 15.000 E Ft törzstőkével alapított. A társaság törzstőkéje 2008. október 31-én megemelésre került 16.000 E Ft-ra. A társaság feladata a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonában lévő Verseg-Fenyőharashti Kastélyszálló üzemeltetése.
5. Katlanka B Befektetési Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10., központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.). Jegyzett tőkéje 834.100 E Ft. Fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Katlanka B Befektetési Kft. a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100%-os leányvállalatainak, a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. kizárólagos tulajdonában lévő társaság. A Budapest, IX. ker. Lechner Ödön fasor 3. sz. alatti (Castrum-ház) fejlesztés lebonyolítása köthető a társasághoz.
6. Katlan Befektetési Zrt. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), melynek 83,48 %-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,52 %-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa. A Katlan Zrt. fő tevékenységi köre is az ingatlanforgalmazás. Jegyzett tőkéje. 1.350.560 E Ft, mely a BPR Pasa Park Kft. és BPR Rákóczi 57 Kft. kiválásával csökkent le 2.765.560 E Ft-ról. A kiválást követően a Budapest, III. ker. Harsánylejtő ingatlan képezi a társaság tulajdonát. A II. kerület Hankóczi u. 4-6. szám alatti ingatlan (Pasa Park) a BPR Pasa Park Kft. tulajdonába, a Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlan pedig a BPR Rákóczi 57 Kft. tulajdonába került át.
7. BPR Pasa Park Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57., központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), mely 2009. augusztus 1-jei hatállyal kiválással jött létre a Katlan Zrt.-ből és melynek 83,5 %-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5 %-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa. A BPR Pasa Park Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. Jegyzett tőkéje. 1.340.000 E Ft. A Budapest, II. ker. Hankóczi u. 4-6. sz. alatti (Pasa Park) ingatlan képezi a társaság tulajdonát.
8. BPR Rákóczi 57. Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57., központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), mely 2009. augusztus 1-jei hatállyal kiválással jött létre a Katlan Zrt.-ből és melynek 83,5 %-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5 %-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa. A BPR Pasa Park Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. Jegyzett tőkéje. 75.000 E Ft. A Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát.

9. BPR Delta Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57., központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), melyet 2009-ben zárult ügylet keretében Sas Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. néven (mely később megváltoztatásra került) vásárolt meg a Katlan Zrt. melynek 100 %-ban tulajdonosa a Katlan Zrt. A BPR Delta Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. Jegyzett tőkéje. 653.000 E Ft. A Budapest, V. kerület Sas u. 24.. szám alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát.
10. BPR Gamma Zrt. (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 57., központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), melyet 2009-ben zárult ügylet keretében Közép Európai Média Ingatlankezelő Zrt. néven (mely később megváltoztatásra került) vásárolt meg a Katlan Zrt. melynek 100 %-ban tulajdonosa a Katlan Zrt. A BPR Gamma Zrt. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. Jegyzett tőkéje a vásárláskor 10.000 E Ft, mely 2010. január 14.-én 1,625 milliárd forinttal megemelésre került. A Budapest, X. kerület Üllői út 114. szám alatti ingatlan képezi a társaság tulajdonát.

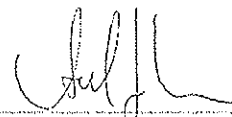
A Budapesti Ingatlan Nyrt. által 2008. augusztusában alapított két új társaság, a BPR ALFA Ingatlanfejlesztő Kft. és a BPR BÉTA Ingatlanfejlesztő Kft. 2010-ben sem folytatott üzleti tevékenységet, így a konszolidációba továbbra sem került bevonásra.

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.) ezúton nyilatkozik arról, hogy az üzleti jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

Budapest, 2011. március 10.



Dr. Nobilis Kristóf.  
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gabor  
vezérigazgató

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



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és  
Fejlesztési Nyrt.**

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

Központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57.

**Kiegészítő melléklet  
a 2010. évi éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2011.**

## I. Általános rész

### 1. A Társaság bemutatása

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

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

1997. novemberében sor került a Társaság részvényeinek nyilvános forgalomba hozatalára, majd 1998. február 16-án a Budapesti Értéktőzsde "B" kategóriájába történő bevezetésére. A részvények dematerializált formába történő átalakítása 2004. évben zajlott. 2007. szeptember 20-án a Társaság részvényeinek névértéke 1000 Ft-ról 100 Ft-ra változott.

A jelenlegi alaptőke 25.832.200 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészvényből áll. (2010-ben a jegyzett tőke értéke nem változott.)

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak hasznosításával foglalkozik. 2010. évben az alábbi ingatlanokat, ingatlan részeket birtokolta:

Ingatlan megnevezése	Ingatlan jellege
Madách tér 3-4.	Irodaház
Bajcsy u. 57.	Irodaház
Városmajor u. 12.	Irodaház
Victor H. u. 18-22. (45% tulajdonrész)	Irodaház
Teréz krt. 62.	Vegyes rendeltetésű
Polgár u. 8-10. (84% tulajdonrész)	Vegyes rendeltetésű
Király u. 46.	Vegyes rendeltetésű
Aranykéz u. 4-6.	Parkolóház
Verseg-Fenyőharaszt	Kastélyszálló

Az Üllői út 48. szám alatti irodaház 2010. májusában értékesítésre került.

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

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

A Társaság a Számviteli Törvényben foglaltakat figyelembe véve éves beszámolót készít. Jelen beszámoló a 2010. január 1. és 2010. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg

fordulónapja 2010. december 31-e, a mérlegkészítés időpontja 2011. február 28. Az eredménykimutatás összköltség eljárással ("A" típusú) készült.

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

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

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

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

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

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

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

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

Amennyiben az ingatlanok könyv szerinti értéke tartósan, vagyis legalább két egymást követő évben és jelentősen, vagyis 10 %-kal vagy 100 millió forinttal meghaladja a piaci értéket, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni. Amennyiben az ingatlan könyv szerinti értéke legalább 20%-kal meghaladja a piaci értéket egyik évről a másikra, úgy a terven felüli értékcsökkenést haladéktalanul el kell számolni.

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

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

A Társaság készletekkel nem rendelkezik.

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik, a vevő állomány leltározása – a 2010. december 31-ei állapotnak megfelelően - egyenlegközléssel megtörtént.

Az értékpapírok nyilvántartása FIFO módszerrel történik.

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

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

### **3. A 2010. év összefoglaló értékelése**

A Társaság 2010. évi üzemi eredménye 975.287 E Ft, amely 52,93%-kal haladja meg az előző évi üzemi eredményt.

Az üzemi eredményt alakító tételek közül

- az árbevételek 3,05 %-kal, 63.952 E Ft-tal növekedtek, mely növekedés a bérleti díjakból származó bevételekből, és a leányvállalatoknak számlázott menedzsment díj bevételekből származik. A bérleti díjak emelkedését a Flórián Udvari irodaház kihasználtságának 90% fölé történő emelkedése eredményezte. A parkolási díjbevételek ugyanakkor kis mértékben visszaestek az óraparkos parkolások csökkenése miatt, melyet bizonyos mértékben ellensúlyozott a szerződéses parkolási díjak növekedése. Az egyéb árbevétel összege 2010-ben jóval alacsonyabb a 2009. évihez viszonyítva, ugyanis az Üllői úti irodaház bérlőre történő testre szabása, melyet a bérlő megtérített, 2009-ben jelentkezett.
- az egyéb bevételek összege 2010-ben 3.792.315 E Ft-tal volt magasabb, mint 2009-ben. A kiugró eltérés oka, hogy 2010-ben került értékesítésre az Üllői úti ingatlan.
- az anyagjellegű ráfordítások 3,49%-kal, 22.639 E Ft-tal csökkentek, melynek alakulását két fő tényező határozta meg. Az anyagköltségek 36,07%-os csökkenését a közüzemi költségek csökkenése eredményezte köszönhetően a közüzemi szolgáltató váltásnak és a Flórián Udvar feltöltöttségének 90% fölé történő növelésével a rajtunk maradó költségek csökkenésének, ugyanakkor ennek pozitív hatását ellensúlyozta az egyéb szolgáltatások 21.182 E Ft-os növekedése, melyet a bankköltségek növekedése okozott, amely hitel visszafizetéssel kapcsolatos többletköltségeket foglal magában.
- a személyi jellegű ráfordítások 7,95 %-kal, 27.632 E Ft-tal csökkentek.
- az értékcsökkenési leírás összege 21,54 %-kal, 77.950 E Ft-tal emelkedett. Az emelkedés a Flórián Udvar elkészült és átadott irodáinak aktiválásával, valamint az Üllői út 48. szám alatti irodaház 2009. november 12.-én történő üzembe helyezésével van összefüggésben.

- az egyéb ráfordítások 3.491.016 E Ft-tal emelkedtek, melynek oka, hogy 2010-ben az egyéb ráfordítások között elszámolásra került az értékesített Üllői úti ingatlan könyv szerinti értéke (3.493.456 E Ft).

A Társaság 2010. évi pénzügyi eredménye – 878.094 E Ft a tavalyi – 699.648 E Ft-hoz képest, amely 25,51 %-os eredményromlást jelentett. A csökkenés oka, egyrészt hogy a tavalyi évhez képest 2010-ben a kapcsolt vállalkozásoktól kapott kamat összege lecsökkent, másrészt, hogy a deviza hitel év végi átértékeléséből eredő nem realizált árfolyam veszteség magasabb lett. Jelentős tétel, hogy a Társaság Castrum-BIF Kft.-ben lévő részesedése után további 20.000 E Ft, míg a BIF Jókai 34. Kft.-ben lévő részesedése után 603.000 E Ft értékvesztést kellett elszámolni, amit valamelyest ellensúlyozott a BPR Pasa Park Kft.-től a 2010. év után járó osztalék összege (248.783 E Ft).

A 2010. évben a cég rendkívüli eredményt nem realizált.

A Társaság adózás előtti eredménye 97.193 E Ft, melyet 9.500 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2010. évi adózott eredmény 87.693 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek. Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 87.693 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 5.060.421 E Ft. A 2010. december 31-ei mérlegfőösszege 13.292.480 E Ft.

Forrás oldalon a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) képviseli a legnagyobb részarányt (52,43%), valamint a saját tőke (38,07%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a hosszú lejáratú bankhitelek következő évi törlesztő részlete (696.875 E Ft).

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (6.426.660 E Ft), a beruházási állomány (227.055 E Ft), a leányvállalati befektetés állomány (4.473.782 E Ft), a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés állomány (869.673 E Ft) valamint a bankbetétek állománya (721.389 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

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

- A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2009. december 17.-én 1,960 milliárd forinttal megemelte a 100%-os tulajdonában álló BIF Jókai 34 Kft. törzstőkéjét. A tőkeemelés indoka, hogy a BIF Jókai 34 Kft. saját tőkéje a törvény által előírt határ alá csökkent és ezért ennek rendezése vált szükségessé. A tőkeemelés cégbírósági bejegyzésének időpontja: 2010. január 11.
- A Társaság – 2010. április 27-én megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges (egyhangú) határozatokat hozta:



A közgyűlés a Társaság 2009. évi éves beszámolóját, konszolidált beszámolóját és az adózott eredmény felosztására vonatkozó javaslatot egyhangúlag elfogadta. (A Társaság 2009 évre vonatkozóan osztalékot nem fizetett.)

A közgyűlés a Társaság könyvvizsgálójának a CÉGAUDIT Könyvvizsgáló Kft-t (a könyvvizsgálatért személyében felelős személynek Jándi Zitát) választotta meg a 2010. május 1. és 2011. április 30. közötti időszakra. A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanácsi tagok, az Audit bizottság tagjai, illetve a könyvvizsgáló megválasztásáról és díjazásáról szóló javaslatot és a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentését. A közgyűlés jóváhagyta a Társaság alapszabályának módosítását.

- A Társaság és az Évgyűrűk Ingatlan Befektetési Alap között 2010. április 29-én adásvételi szerződés jött létre a Budapest, VIII. ker. Üllői út 48. sz. alatt található irodaház ingatlan tárgyában 3.800.000.000,-Ft+ÁFA vételáron. A szerződés pénzügyi teljesítése 2010. májusában megtörtént.
- Az Erste bank Hungary Nyrt.-től az Üllői úti irodaház finanszírozására felvett projekthitel az ingatlan eladásból származó bevételből 2010. májusában teljes egészében előtörlesztésre került.
- Társaság Igazgatótanácsa 2010. augusztus 2-án elfogadta Tóth Csaba vezérigazgató lemondását az Igazgatótanácsi tagságáról, valamint a Társaság leányvállalatainál betöltött vezető tisztségviselői megbízatásairól és ezzel egyidejűleg közös megállapodás szerint 2010. augusztus 9-ével megszűnt Tóth Csaba munkaviszonya is. Az Igazgatótanács egy évig tartó határozott időre Angel Gábort nevezte ki a Társaság új vezérigazgatójának.
- A Társaság 2010. szeptember 23-án tartotta rendkívüli közgyűlését. A közgyűlés megválasztotta az Igazgatótanács tagjává Mártonné Uhrin Enikőt.

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

A Társaságban a képviseletre feljogosított munkavállalók és a leányvállalatokban a vezető tisztségviselők képviseleti jogosultsága meghosszabbításra került.

## II. Specifikus rész

### 1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### A. Befektetett eszközök

##### I. Immateriális javak

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

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

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Vagyoni értékű jogok	28.255	0	0	28.255	10.352	8.050	0	18.402	9.853

A vagyoni értékű jogok bruttó értéke a tárgyévben nem növekedett. A vagyoni értékű jogok értécsökkenésének növekedése a tárgyévi értécsökkenés elszámolásához kapcsolódik.

Az immateriális javak mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Bruttó érték	28.255	28.255
Értécsökkenés	10.352	18.402
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>17.903</b>	<b>9.853</b>

## II. Tárgyi eszközök

### II/1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

Ez a sor a Társaság tulajdonát képező ingatlanok, illetve ingatlan tulajdoni hányadok értékét mutatja. Az ingatlanok összegét a telkek, épületek, és építmények együttes összege adja meg. A telkek esetében értécsökkenés nem kerül elszámolásra. Az épületek és építmények vonatkozásában a bérbe adott épületekre, építményekre 6% értécsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság. Ez alól a Teréz krt-i ingatlan jelent kivételt, mivel az ingatlan maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így a Társaság nem számol el értécsökkenést ezen ingatlan kapcsán. Az adótörvény által érvényesíthető leírási kulcs minden bérbe adott ingatlanra 5%.

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

Bruttó érték				Értékesökkenés				Nettó érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökk- Kenés	Záró	Záró
12.160.878	136.469	3.601.669	8.695.678	1.966.798	411.029	108.809	2.269.018	6.426.660

Az ingatlanok bruttó értéke az Ü48 Irodaházra történt további aktiválás hatására (37.786 E Ft), a Flórián Udvar további bérlői kialakítások, és az étterem kiépítésének (98.683 E Ft) aktiválásának hatására növekedett. A bruttó érték csökkenése a tárgyév májusában értékesített Ü48 Irodaház (3.601.669 E Ft) értékének kivezetésével van összefüggésben.

Az értékesökkenés növekedése a tárgyévi értékesökkenés elszámolásához kapcsolódik, az értékesökkenés csökkenése az értékesített Ü48 Irodaház elszámolt értékesökkenésének (108.809 E Ft) kivezetéséből adódik.

Az ingatlanok mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Bruttó érték	12.160.878	8.695.678
Értékesökkenés	1.966.798	2.269.018
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>10.194.080</b>	<b>6.426.660</b>

## II/2. Műszaki berendezések, gépek, járművek

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

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

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

Megnevezés	Bruttó érték				Értékesökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökk- kenés	Záró	Nyitó	Növe- kedés	Csökk- kenés	Záró	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	19.828	0	19.828	0	2.111	0	2.111	17.717

A bruttó érték növekedés tétele teljes egészében a Flórián Udvarban az étterem kialakítása során konyhagépek üzembe helyezéséből adódik. Az értékcsökkenési leírás növekedése a tárgyévi értékcsökkenés elszámolásához kapcsolódik.

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

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Bruttó érték	0	19.828
Értékcsökkenés	0	2.111
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>0</b>	<b>17.717</b>

### II/3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

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

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek értékelési módjában, a besorolás elveiben az előző évhez viszonyítva nem történt változás. Az értékcsökkenés meghatározásánál az eszközök várható élettartama, elhasználódási ideje, fizikai és erkölcsi avulása került figyelembe vételre. A 100-200 E Ft beszerzési érték közötti eszközök két év alatt kerülnek leírásra, a 200 E Ft feletti eszközök vonatkozásában a járműveknél 20%, a számítástechnikai gépeknél, berendezéseknél 33%, az ügyvitel-technikai eszközöknél ugyancsak 33%, az egyéb eszközöknél 14,5% az alkalmazott leírási kulcs.

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek állomány mozgásait az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	110.536	4.635	0	115.171	56.926	11.265	0	68.191	46.980

A bruttó érték növekedés jelentős tétele a Flórián Udvarban az étterem kialakítása során beléptető rendszer és teheremelő berendezés (4.033 E Ft) üzembe helyezése. A bruttó érték növekedés további tételei 602 E Ft számítástechnikai eszközök beszerzéséből adódtak. Az értékcsökkenési leírás növekedése a tárgyévi értékcsökkenés elszámolásához kapcsolódik.

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

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Bruttó érték	110.536	115.171
Értécsökkenés	56.927	68.191
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>53.609</b>	<b>46.980</b>

#### II/4. Beszerzések azonnal leírt (kis értékű) tárgyi eszközök

A Társaság számviteli politikájával összhangban az 100 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor, egy összegben értécsökkenésként elszámolásra kerültek

Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
29.602	7.327	0	36.930	29.602	7.327	0	36.930	0

A bruttó érték és az értécsökkenési leírás növekedése a tárgyévben döntően Flórián Udvarban kialakított étterembe bútorok, egyéb berendezések, valamint központba számítástechnika eszközök, telefonok beszerzéséből adódott.

#### Az adótörvény, illetve a számviteli törvény szerinti értécsökkenés összehasonlítása

A bére adott ingatlanok vonatkozásában 6% értécsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság (kivételt képez a Teréz krt-i ingatlan, melynek maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így számviteli értécsökkenés nem kerül elszámolásra), míg az adótörvény által megengedett leírási kulcs bére adott ingatlanok vonatkozásában 5%. Így az ingatlanokra számvitelileg elszámolt 411.029 E Ft értécsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 443.407 E Ft értécsökkenés számolható el.

A személyautók vonatkozásában a beszerzési ár 25%-nak megfelelő maradványérték került elszámolásra, így ennek hatásaként a számvitelileg elszámolt 481 E Ft értécsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 642 E Ft értécsökkenés számolható el.

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

A számvitelileg elszámolt értécsökkenés mindösszesen 439.782 E Ft, az adótörvény szerint elszámolható értécsökkenés mindösszesen 472.321 E Ft.

#### II/5. Beruházások, felújítások

A beruházások állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházás	264.141	132.860	169.946	227.055

A beruházások állományának növekedését egyrészt az Üllői úti ingatlanban az előző évben megkezdett irodaház magasépítésének befejezése (37.786 E Ft), másrészt a Flórián Udvar étterem kialakítása, valamint az ingatlanban végzett bérlői kialakítások munkái (91.685 E Ft), továbbá egyéb kis értékű tárgyi eszközök és számítástechnikai eszközök (3.389 E Ft) beszerzése indokolják. A csökkenés döntő részét az Ú48 Irodaház aktiválása (37.786 E Ft) okozta, valamint a Flórián Udvar étterem és bérlői kiépítéseinek aktiválása (127.043 E Ft) és az Aranykéz utcai ingatlanban, valamint a Verseg fenyőharaszi ingatlanban meg nem valósult beruházási terv selejtezése (1.728 E Ft) indokolja. A beruházások csökkenését okozta még a kis értékű tárgyi eszközök és számítástechnikai eszközök üzembe helyezése (.3.389 E Ft)

A 2010. december 31-ei 227.055 E Ft beruházás állomány az alábbi ingatlanokhoz kapcsolódik:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Bajcsy-Zs. út.	224.450
Madách tér	2.005
Király u.	600
<b>Összesen:</b>	<b>227.055</b>

#### II./4 Beruházásokra adott előlegek

A beruházásokra adott előlegeket a társaság 2010. december 31-én nem mutat ki.

#### III. Befektetett pénzügyi eszközök

##### III/1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

A 2009. december 31. és 2010. december 31-ei kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedések állományát az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban) 2009.12.31.	Összeg (E Ft-ban) 2010.12.31.
Castrum-BIF Kft.	476.000	456.000
BU-MA Ingatlan Kft.	303.000	303.000
Kastélyszálló Kft.	18.091	18.091
Katlan Zrt..	1.153.920	1.153.920
BPR Pasa Park Kft.	1.118.962	1.118.962
BPR Rákóczi 57 Kft.	62.809	62.809
BIF Jókai 34. Kft.	3.000	1.360.000
BPR Alfa Kft.	500	500
BPR Béta Kft.	500	500
<b>Összesen:</b>	<b>3.136.782</b>	<b>4.473.782</b>

A mérleg sor 2010. évi állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3.136.782	1.960.000	623.000	4.473.782

A részesedések értékének növekedése a BIF Jókai 34. Kft.-ben 2010. január 11-én bejegyzett 1.960.000 E Ft-os tőkeemelésnek köszönhető.

A részesedések értékének csökkenése két leányvállalat esetében figyelhető meg:

- a Castrum-BIF Kft.-ben lévő részesedés után 2010 év végén értékvesztést kellett elszámolni további 20.000 E Ft értékben (2009. évben elszámolt értékvesztés 607.000 E Ft), mely két tényező együttes hatásából adódik:
  1. A részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt van, köszönhetően az Andrassy úti ingatlan értékbecslő által kimutatott könyv szerinti értéknél jelentősen alacsonyabb piaci értékének, amely piaci érték 2009-ről 2010-re további 15.000 E Ft-tal csökkent,
  2. A Castrum-BIF Kft. eredménytelen gazdálkodása következtében a részesedést további 5.000 E Ft-tal le kellett értékelni.
- a másik csökkenés a BIF Jókai 34 Kft.-ben lévő részesedés értékében van (603.000 E Ft). A tőkeemelés következtében az 1.963.000 E Ft-ra emelkedett könyv szerinti értékű részesedésnek meg kellett vizsgálni a piaci értékét és ennek megfelelően került elszámolásra az értékvesztés az alábbiak szerint:
  1. A részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt van, köszönhetően a Királyhágó téri ingatlan értékbecslő által kimutatott könyv szerinti értéknél jelentősen alacsonyabb piaci értékének, amely piaci érték 2008-ról 2009-re 230.000 E Ft-tal, majd 2009-ről 2010-re 110.000 E Ft-tal csökkent,
  2. A BIF Jókai 34 Kft. eredménytelen gazdálkodása következtében a részesedést további 263.000 E Ft-tal le kellett értékelni. A veszteség legnagyobb része az ingatlan vásárlásra felvett anyavállalati hitel után fizetett kamatokból halmozódott fel.

A Budapesti Ingatlan Nyrt. a Castrum-BIF Kft.-nek, a BU-MA Ingatlan Kft.-nek, a Kastélyszálló Kft.-nek és a BIF Jókai 34 Kft.-nek, valamint a 2008-ban létrehozott BPR Alfa és a BPR Béta Kft.-nek, a 100%-ban a tulajdonosa.

A vállalatcsoportba tartozik még a Katlanka B Kft., melynek a BU-MA Ingatlan Kft. (99,99%) és a Kastélyszálló Kft. (0,01%) a tulajdonosa, továbbá a Katlan Zrt., melynek 83,48%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,52%-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa, valamint a BPR Pasa Park Kft. és a BPR Rákóczi 57 Kft., melynek 83,5%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5%-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa

Valamennyi leányvállalat 100%-os leányvállalatként, teljes körűen bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába, kivéve a 2008. évben létrehozott BPR Alfa Kft és BPR Béta Kft.

A leányvállalatok 2010. december 31-ei saját tőke állományát és összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Katlan Zrt.	Castrum-BIF Kft.	BU-MA Ingatlan Kft.	BIF Jókai 34. Kft.	Kastélyszálló Kft.	Katlanka B Kft.
Jegyzett tőke	1.350.560	1.083.000	303.000	1.963.000	16.000	834.100
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék	1.031.790	0	0	0	2.091	0
Eredménytartalék	- 824.585	-606.932	3.376	-492.860	-24.816	774.683
Lekötött tartalék	0	0	0	0	26.217	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	-929.659	- 20.494	5078	-109.937	-6778	-102.848
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>628.106</b>	<b>455.574</b>	<b>311.454</b>	<b>1.360.203</b>	<b>12.714</b>	<b>1.505.935</b>
Megnevezés	BPR Pasa Park Kft.	BPR Rákóczi 57 Kft.	BPR Delta Kft.	BPR Gamma Kft.	BPR Alfa Kft.	BPR Béta Kft.
Jegyzett tőke	1.340.000	75.000	653.000	1.635.000	500	500
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék	73	214	0	0	0	0
Eredménytartalék	0	7345	-373.468	-384.592	-320	-323
Lekötött tartalék	0	0	88.490	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	0	-29.071	3625	-287.862	-328	-328
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1.340.073</b>	<b>53.488</b>	<b>371.647</b>	<b>962.546</b>	<b>-148</b>	<b>-151</b>

## B. Forgóeszközök

### I. Készletek

A Társaságnak a tárgyévben készlete nem volt.



## II. Követelések

### II/1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból

Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból				Értékvesztés				Záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
79.779	7.481.018	7.448.375	112.422	7.044	2.058	5.595	3.507	108.915

A vevő követelések záró értéke mindkét évben döntően a december havi bérleti díjak és továbbszámlázott közvetített szolgáltatások (telefon-, és közüzemi díjak) kifizetetlen összegeit tartalmazzák. A követelések jelentős része a mérlegkészítésig befolyt.

A vevő követelések mérlegértéke:

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	72.735	108.915

2010. évben a vevőkkel kapcsolatosan 2.058 E Ft értékvesztés került elszámolásra.

### II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

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

Megnevezés	2009.12.31.	2010.12.31.
Katlanka B Kft-vel szembeni követelés	0	393.172
Katlan Zrt-vel szembeni követelés	0	183.563
BPR Alfa Kft-vel szembeni követelés	75	325
BPR Béta Kft-vel szembeni követelés	75	325
Kastélyszálló Kft-vel szembeni követelés	1.697	5.122
BIF Jókai 34 Kft.-vel szembeni követelés	1.960.000	0
BU-MAIngatlan Kft.vel szembeni követelés	75	150
BPR Delta Kft.-vel szembeni követelés	15.750	15.750
BPR Gamma Zrt.-vel szembeni követelés	0	12.246
BPR Pasa Park Kft-vel szembeni követelés	232.986	248.783
BPR Rákóczi 57 Kft.-vel szembeni követelés	0	10.237
<b>Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen</b>	<b>2.210.568</b>	<b>869.673</b>

A Társaság tőkét emelt a BIF Jókai 34 Kft.-ben, melynek cégbírósági bejegyzése csak 2010. január 11-én történt meg, ezért a tőkeemelés összege 2009. december 31-én kapcsolt vállalkozással szembeni követelésként került kimutatásra, mely a cégbejegyzés időpontjában azaz 2010. január 11-én tekintendő kiegyenlítettnek.

A BPR Rákóczi 57 Kft.-vel, a Kastélyszálló Kft.-vel, és a BU-MA Ingatlan Kft.-vel szembeni követelések vevő jellegű követelések, a BPR Alfa Kft.-vel, A BPR Béta Kft.-vel, a BPR Gamma Zrt.-vel és a Katlan Zrt.-vel szembeni követelés egyrészt vevő jellegű követelés, másrészt kölcsön jellegű követelés. A BPR Delta Kft.-vel szemben és a Katlanka B Kft.-vel kölcsön követelés állt fenn év végén, míg a BPR Pasa Park Kft.-vel szemben a 2010. évre járó osztalék összegére vonatkozó követelést mutatott ki a Társaság 2010. december 31-én.

### II/3. Egyéb követelések

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

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
ÁFA	5.187	0
Társasági adó követelés	44.967	88.499
Innovációs járulék	1.824	1.824
Vevői előlegek ÁFA-ja	26.594	35.197
Egyebek (szállítói előrefizetések stb.)	2.317	20.628
Különadó követelés	14.665	0
Adott kölcsönök	49.660	49.660
Üzemeltetési és egyéb adott előlegek	16.000	0
Illeték	2	2
Különféle egyéb követelés	1.594	819
<b>Összesen</b>	<b>162.810</b>	<b>196.629</b>

2010-ben egyéb követelésekkel kapcsolatban értékvesztés nem került elszámolásra.

### III. Értékpapírok

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

### IV. Pénzeszközök

A pénzeszköz állomány 825 E Ft készpénzből és 721.389 E Ft bankszámla pénzből állt. (A bázis évet 825 E Ft készpénzzel és 234.617 E Ft bankszámla pénzzel zárta a Társaság.)

*Handwritten mark*

### C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek	99.319	27.616
Bérleti-üzemeltetési, parkolási és közüzemi díj bevételek	101.882	137.133
Telefon díjakkal kapcsolatos bevételek	801	11
Kamatbevétel elhatárolása	9.329	26.983
Egyéb bevételek (kezelési költség, megrendelői szolgáltatási díj) elhatárolása	19.143	0
Különféle költségek (előfiz. díjak, biztosít. díjak, fizetett kártérítés)	2.936	1.259
<b>Összesen</b>	<b>233.410</b>	<b>193.002</b>

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni elhatárolásból 27.616 E Ft a leányvállalatok felé kiszámlázott 2010. évre vonatkozó menedzsmendíjak összege, a 26.983 E Ft a leányvállalatoknak nyújtott kölcsönök után járó időarányos kamat.

### D. Saját tőke

A saját tőke összetételét az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
1.	Jegyzett tőke	2.583.220	2.583.220
2.	Tőketartalék	594.752	594.752
3.	Eredménytartalék	1.878.242	1.794.756
4.	Értékelési tartalék	0	0
5.	Mérleg szerinti eredmény	-83.487	87.693
6.	<b>Saját tőke</b>	<b>4.972.727</b>	<b>5.060.421</b>

Az eredménytartalék csökkenését a 2009. évi Mérleg szerinti eredmény átvezetése okozta.

### E. Céltartalékok

A Társaság 2010. évben nem képzett céltartalékot.

### F. Kötelezettségek

#### I. Hátrасorolt kötelezettségek

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

## II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

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

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege E Eur-ban 2010.12.31.	Kölcsön összege E Ft-ban 2010.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2010.12.31	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2010.12.31
CIB Bank hitel	27.500	7.665.625	6.968.750	696.875
<b>Tőketartozás 2010.12.31.-én</b>	<b>27.500</b>	<b>7.665.625</b>	<b>6.968.750</b>	<b>696.875</b>

2010. év folyamán az Erste Bank Hungary Nyrt.-től az Üllői úti projekt finanszírozására felvett projekthitel az ingatlan értékesítésével visszafizetésre került.

## III. Rövid lejáratú kötelezettségek

### III/1. Rövid lejáratú kölcsönök

2010. év végén a társaság nem rendelkezik rövid lejáratú kölcsönökkel.

### III/2. Rövid lejáratú hitelek

2010. év végén a rövid lejáratú hitelek mérleg sor a hosszú lejáratú bankhitel következő évi törlesztő részletének összegét tartalmazza forintban kifejezve, melyen összege 696.875 E Ft.

### III/3. Vevőktől kapott előlegek

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Vevőktől kapott előlegek	160.247	206.734

A vevőktől kapott előlegek összege a bérlők által befizetett három havi bruttó bérleti díj előlegeket (88.332 E Ft), közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket (95.921 E Ft), valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket (22.481 E Ft) tartalmazza.

### III/4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	184.693	80.265

A szállítói állomány beruházási szállítókkal, illetve közüzemi-, telefon- és egyéb szolgáltatásokat nyújtó szállítókkal szembeni kötelezettségeket tartalmaz, melyek közül a

*(Handwritten mark)*

legjelentősebbek a Flórián udvar generál kivitelezési munkáiból fennmaradó garanciális visszafartások. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek.

### III/5. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Ezen a soron került kimutatásra a leányvállalatoktól kapott 2010. év végén fennálló rövid lejáratú kölcsönök és azok esedékessé váló kamatainak összege, melyek a következők E Ft-ban kifejezve:

Megnevezés	2009.12.31.	2010.12.31.
Katlanka B Kft-vel szembeni kötelezettség	79.000	0
Katlan Zrt-vel szembeni kötelezettség	375.000	0
BU-MAIngatlan Kft.vel szembeni kötelezettség	76.000	88.908
BPR Pasa Park Kft-vel szembeni kötelezettség	519.000	0
<b>Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen</b>	<b>1.049.000</b>	<b>88.908</b>

2009. év végéről 2010. év végére a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek összege jelentősen lecsökkent, mivel azok a Társaság által törlesztésre kerültek.

### III/6. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

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

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Osztalék fizetési kötelezettség a tárgyév után	0	0
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	77.436	76.490
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	41.040	63.528
Osztalék fizetési kötelezettség a 2003-2007. évek után	1.402	1.175
Vevői előrefizetések	2.674	1.519
Jövedelem elszámolás	0	0
Egyebek	290	288
Önkormányzati adók	5.862	3.272
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen</b>	<b>128.704</b>	<b>146.272</b>

A kötelezettségállomány döntő részét a Társaság részvényeinek dematerializációjával összefüggő, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség valamint az adó- és járulék fizetési kötelezettségek teszik ki.

## G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
Közüzemi- és telefon költségek	40.957	13.173
Egyéb költségek (üzemeltetési költségek stb.)	18.544	24.954
Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	66.934	729
Hitelkamatok és kezelési költség	2.947	0
Könyvvizsgálati díj	1.600	2.400
Illeték költség	0	0
Beruházás	5.495	0
Bevételek (bérleti díj, parkolási díj, közv. szolg.)	22.566	2.999
<b>Összesen</b>	<b>159.043</b>	<b>44.255</b>

Az időbeli elhatárolások jelentős csökkenését a kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsönök állományának és az azok után fizetendő kamat összegének csökkenése okozza.

## 2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2011. évben az értékesítés árbevétele az alábbi forrásokból származott:

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

Ezen bevétel források alakulását (E Ft-ban), összehasonlítva a 2009. évi bevételekkel az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
1.	Bérleti díj bevételek	1.268.947	1.457.125
2.	Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	222.520	201.500
3.	Parkolási díj bevételek	334.564	329.341
4.	Menedzsment díjak árbevétele	99.216	115.805
5.	Egyéb árbevételek	174.532	59.960
6.	<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2.099.779</b>	<b>2.163.731</b>

A bérleti díj bevételek összességében 14,83%-kal nőttek. (A bérleti díj bevételből a tárgyévben 15.000 E Ft a leányvállalatoktól származó bevétel, amely teljes egészében a Kastélyszálló Kft-től származik.) A bérleti díj bevétel növekedését elsősorban a Flórián Udvari irodaház kihasználtságának 90% fölé történő emelkedése okozta.

*u*

A közvetített szolgáltatások között döntően a Társaság által kifizetett, majd a bérlők felé változatlan tartalommal továbbszámlázott közüzemi- és telefon díjak összege jelenik meg. (A közvetített szolgáltatások bevételeiből 30 E Ft a Katlan Zrt-től, 767 E Ft a Kastélyszálló Kft-től, 189 E Ft BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-től, 944 E Ft a BPR Rákóczi 57 Kft.-től, 65 E Ft a CASTRUM-BIF Kft.-től és 195 E Ft a Katlanka B. Befektetési Kft.-től származó telefon-, áram és egyéb szolgáltatások közvetítésével kapcsolatos bevétel.)

A parkolási díj bevételek sor az Aranykéz utcai parkolóház, a Flórián Udvar parkolóház, illetve az egyes irodaházak parkolási díj bevételeit tartalmazza. A parkolási díj bevételek csökkenését az indokolja, hogy 2010-ben az óraparkos parkolási bevételek az előző évhez képest 12,72%-kal csökkentek, ami 10.000 E Ft csökkenést jelent, míg a szerződéses parkoló bérleti díjak 5.000 E Ft-tal emelkedtek.

A menedzsment díj bevételek soron a leányvállalatokkal kötött szolgáltatási szerződésből eredő bevételek kerülnek kimutatásra, mely a Budapesti Ingatlan Nyrt.-nél jelentkező, de a leányvállalatoknál ellátott feladatokkal kapcsolatos működési költségek átszámlázásából ered. A management díj bevételeiből 1.433 E Ft a CASTRUM-BIF Kft-nek, 2.578 E Ft a BIF Jókai 34. Kft-nek, 3.340 E Ft a BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-nek, 498 E Ft a BPR Delta Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft-nek, 46.622 E Ft a Katlan Befektetési Zrt-nek, 28.851 E Ft a Katlanka B. Befektetési Kft-nek, 23.968 E Ft a BPR Pasa Park Kft-nek és 8.513 E Ft a BPR Rákóczi 57 Kft-nek.

Az egyéb árbevételek soron az előző csoportokba nem sorolható értékesítési bevételek szerepelnek (leányvállalatoknak végzett könyvelési szolgáltatás bevétele, telefon alközponti szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek stb.). 2010-ben az egyéb árbevételek között került kimutatásra a bérlők által a kiadott irodák testre szabásához való hozzájárulásként kifizetett összeg, mely 2010 évben jelentősen csökkent. Ennek oka, hogy 2009-ben az Ü48 Irodaház testre szabására befizetett hozzájárulás kimagaslóan jelentős volt. (Az egyéb árbevételekből 600 E Ft a Kastélyszálló Kft-nek, 240 E Ft a BU-MA Ingatlan Kft-nek, 240 E Ft a BPR Alfa Kft-nek és 240 E Ft a BPR Béta Kft-nek, mint leányvállalatoknak nyújtott szolgáltatás bevétele.)

#### 2.1.2. Egyéb bevételek

A tárgyévben 3.807.712 E Ft egyéb bevétele volt a Társaságnak, szemben a tavalyi 15.397 E Ft bevétellel. 2010 évben az egyéb bevételek legjelentősebb részét az Ü48 Irodaház eladásából származó bevétel jelentette 3.800.000 E Ft értékben, ezen kívül káreseménnyel kapcsolatos biztosító térítések, illetve késedelmi kamat, kártérítés bevételek jelentik a fő tételeket.

### 2.1.3. Az üzemi tevékenység költségei, ráfordításai

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

Megnevezés	2009. 12.31.	2010. 12.31.
Anyagköltség	166.281	106.306
Igénybe vett szolgáltatások értéke	258.811	301.255
Egyéb szolgáltatások értéke	6.773	27.955
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	217.068	190.778
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>648.933</b>	<b>626.294</b>
Béreköltség	239.997	228.245
Személyi jellegű egyéb kifizetés	26.808	25.998
Bérf járulékok	80.627	65.557
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>347.432</b>	<b>319.800</b>
Értékesítési leírás	361.832	439.782
Egyéb ráfordítások	119.264	3.610.280

Az **anyagjellegű ráfordítások** 3,48%-kal csökkentek az előző évhez viszonyítva. Ezen belül:

- az **anyagköltségek** 36,07%-os csökkenését a közüzemi költségek csökkenése okozta. A csökkenés egyrészt az energiaszolgáltatók jó megválasztásának a következménye, másrészt a Flórián Udvar irodaház feltöltöttségének 90% fölé történő emelkedése, melynek következtében jelentősen lecsökkentek a rajtunk maradó költségek.
- az **igénybe vett szolgáltatások** 16,40 %-os növekedést mutat az előző évhez viszonyítva. Az igénybe vett szolgáltatásokon belül az üzemeltetési költségek csökkenése, a karbantartási költségek, valamint az egyéb igénybe vett szolgáltatások növekedése figyelhető meg.
- az **egyéb szolgáltatások** tárgyévi összege 21.182 E Ft-tal növekedett az előző évihez képest. Ezen a soron a bankköltségek, az ingatlanok biztosítási díjai, illetékek és perköltségek jelentik a fő tételeket. A növekedést a bankköltség tárgyévi összegének a bázis évhez képest, jelentős növekedése okozta, mely hitel visszafizetéssel kapcsolatos költséget takar.
- az **eladott szolgáltatások** soron a bérlők felé tovább számlázásra kerülő telefon- és közüzemi díjak kerülnek kimutatásra. (Az eladott szolgáltatások tárgyévi összegéből 1.435 E Ft a leányvállalatokkal szemben elszámolt eladott szolgáltatások értéke.) A tárgyévi csökkenés oka, hogy a bázis évben ezen a soron jelent meg a Kész Kft-nek az Úllői út 50. hibaelhárítással kapcsolatos munkálatok továbbszámítása.
- A **személyi jellegű ráfordítások** 7,95 %-os mértékű csökkenését a létszám csökkenése okozta, melynek következtében tárgy évben alacsonyabb a bér, a béren kívüli juttatások és az ehhez kapcsolódó járulékok összege. Valamint jelentős csökkenést eredményez a munkáltatói járulék megszűnése is.



Az **értékcsökkenési leírás** emelkedése az Ü48 Irodaház, valamint a Flórián Udvar étterem és bérlői kialakítások aktiválásával van összefüggésben.

Az **egyéb ráfordítások** jelentős emelkedését az Ü48 Irodaház értékesítésével kapcsolatban az ingatlan könyvszerinti értékének kivezetése (3.493.456 E Ft) magyarázza. Az egyéb ráfordítások ezen kívül tartalmazzák még az önkormányzati adókat (104.154 E Ft), fizetett bírság, késedelmi kamat és kártalanítás (8.575 E Ft), a követelések elszámolt értékvesztését (2.058 E Ft), selejtezés összegét (1.728 E Ft), valamint a különféle egyéb ráfordítások összegét (309 E Ft).

#### 2.1.4. Értékelés

A Társaság 2010. évi üzemi eredménye 975.287 E Ft. Az értékesítés nettó árbevétele 3,05 %-os emelkedést mutat, az üzemi eredmény mintegy 52,94 %-os emelkedést mutat az előző évi üzemi eredményhez képest. Növekedését jelentősebb mértékben az Ü48 Irodaház értékesítése befolyásolta, melynek eladási ára egyéb bevételként, könyv szerinti értéke pedig egyéb ráfordításként jelenik meg a tárgyév eredménykimutatásában.

#### 2.2. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
1.	Kapott (járó) osztalék, részesedés kapcsolt vállalkozástól	232.896	248.783
2.	Kapcsolt vállalkozástól származó kamatbevétel	183.196	28.240
3.	Egyéb kapott kamat	98.450	20.321
4.	Egyéb árfolyamnyereség	137	36.171
<b>5.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>514.679</b>	<b>333.515</b>
6.	Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	106.483	49.849
7.	Egyéb fizetett kamatok	300.393	253.027
8.	Részesedések értékvesztése	607.000	623.000
9.	Devizahitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamvesztése	186.057	226.088
10.	Egyéb árfolyamvesztés	14.394	59.645
<b>11.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>	<b>1.214.327</b>	<b>1.211.609</b>
<b>12.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-699.648</b>	<b>-878.094</b>

A pénzügyi bevételek között került elszámolásra a tárgyévben a BPR Pasa Park Kft.-től 2010. év után járó osztalék összege 248.783 E Ft értékben, a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök után járó kamatbevételek 28.240 E Ft összegben, mely főként a Katlanka B Kft.-nek és a Katlan Zrt-nek nyújtott kölcsön kamata, a lekötött bankbetétek után járó kamatok összege (29.651 E Ft) valamint egyéb kamatbevételek és egyéb árfolyam nyereségből származó bevételek.

A pénzügyi műveletek ráfordítása során a kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamatráfordítás 49.849 E Ft értékben, egyéb, főként a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok 253.027 E Ft értékben, részesedések értékvesztéseként 623.000 E Ft, devizahitelhez kapcsolódó árfolyamvesztés, melynek összege 226.088 E Ft valamint egyéb árfolyamvesztés került kimutatásra.

A pénzügyi műveletek bevétele során jelentős változás a 2009. évihez képest, hogy a kapcsolt vállalkozásoktól származó kamatbevétel összege lecsökkent, melynek oka, hogy a BIF Jókai 34 Kft.-nek nyújtott 1.960.000 E Ft kölcsön az év elején visszafizetésre került, valamint a pénzintézetektől kapott kamatok összege is jelentősen lecsökkent, aminek az az oka, hogy 2009-ben az Erste Bank Hungary Nyrt. által rendelkezésre tartott 2.000.000 E Ft. projekthitel a lehívásig elkülönített számlán kamatozott és ez jelentős kamatbevételt eredményezett 2009-re.

A pénzügyi eredmény veszteségének alakulását több tényező okozta:

- a kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsönök után fizetett kamatok összege, mely lecsökkent annak köszönhetően, hogy a cég a kapcsolt kölcsönök nagy részét visszatörlesztette az év folyamán,
- a pénzintézeteknek a hitelek után fizetett kamatok összege, mely az Erste hitel visszafizetésének, valamint a CIB hitel tőketörlesztés megkezdésének köszönhetően szintén lecsökkent,
- a részesedések értékvesztéseként elszámolt 623.000 E Ft, melyből 20.000 E Ft-ot a Castrum-BIF Kft.-ben való részesedése után és 603.000 E Ft-ot a BIF Jókai 34 Kft.-ben való részesedése után számolt el a Társaság, mivel a részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt mutatkozott,
- a devizahitelek év végi átértékelésével kapcsolatos nem realizált árfolyamvesztés összege magasabb, mint a megelőző évben tekintve, hogy a 2010. december 31-i MNB árfolyam nagyobb különbséget mutatott a 2009. évi december 31. árfolyamhoz képest, mint ez utóbbi a 2008. évi december 31.-i árfolyamhoz képest.
- az egyéb árfolyamvesztés összege is nőtt bázis évről a tárgy évre, amely tartalmazza az Erste hitel visszafizetésekor keletkezett árfolyamvesztést. Összességében az Erste hitel visszafizetésekor árfolyamnyereséget realizált a cég, mely a 2009. évi év végi átértékeléskor csapódott le, ugyanis a felvételkor 300,70 HUF/EUR árfolyamhoz képest 2009. év végén 270,84 HUF/EUR árfolyamra kellett értékelni a kötelezettséget. A 2010. évi veszteséget az okozza, hogy a visszafizetéskor az árfolyam a nyilvántartott 270,84 EUR/HUF árfolyamnál magasabb, 278,65 HUF/EUR volt.

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2010. évi eredménye összességében 25,5 %-kal romlott az előző évihez képest.

### **2.3. A rendkívüli eredmény alakulása**

2010. évben a Társaság nem számolt el rendkívüli eredményt.

#### 2.4. Adózás előtti, adózott és mérleg szerinti eredmény

A Társaság adózás előtti eredménye 97.193 E Ft, amelyet a 9.500 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A társasági adólap meghatározásához az alábbi növelő és csökkentő tételek lettek figyelembe véve:

a.) Növelő tételek:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés, illetve tárgyi eszköz nyilvántartásból való kivezetésekor elszámolt ráfordítás összege	439.782
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	2.058
Behajthatatlan követelés tárgyévben elszámolt összege, illetve a behajthatatlannak nem minősülő, tárgyévben elengedett követelés	304
Bírságok (késedelmi pótlék), APEH ellenőrzés	121
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	605.909
<b>Növelő tételek összesen</b>	<b>1.048.174</b>

A nem a vállalkozás érdekében felmerülő költségek között kell kimutatni a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 3. melléklet 11. pontja szerint a gazdasági társaságokról szóló törvényben előírt saját tőke jegyzett tőke arány, vagy a veszteség fedezetét szolgáló tőkeemelés révén szerzett tulajdoni részesedésre elszámolt értékvesztést, mely kategóriába beletartozik a Társaság BIF Jókai 34 Kft.-ben való részesedésének értékvesztése (603.000 E Ft).

b.) Csökkentő tételek:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege és az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	472.321
Előző év elhatárolt veszteségének felhasználása	358.212
Kapott osztalék	248.783
Követelésekre elszámolt értékvesztés elismert része	368
<b>Csökkentő tételek összesen</b>	<b>1.079.684</b>

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaság adóalapja 65.683 E Ft. A Társaság adózott eredménye és mérleg szerinti eredménye 87.693 E Ft.

### 3. Cash flow-kimutatás

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

	Megnevezés	Előjel	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
1	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék és végleges pénzeszköz átadás nélkül)	+ -	-316.383	-151.590
2	Elszámolt amortizáció	+	+361.832	+439.782
3	Elszámolt értékvesztés	+	+145	+2.058
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ -	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ -	+6.996	-304.817
6	Leányvállalati részesedésre elszámolt értékvesztés	+	+607.000	+623.000
7	Átalakulás miatt részesedés változás eredménye	+ -	+26.566	0
8	Szállítói kötelezettség változása	+ -	-138.921	-104.428
9	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	+759.312	-896.505
10	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	+90.831	-114.789
11	Vevőkövetelés változása (értékvesztés nélkül)	+ -	-27.360	-38.238
12	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	-489.466	+1.307.076
13	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	-151.296	+40.408
14	Fizetett adó (nyereség után)	-	0	-9.500
15	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow (1-13-ig sorok)</b>		<b>+729.256</b>	<b>+792.457</b>
16	Befektetett eszközök beszerzése	-	-2.757.941	-2.093.496
17	Befektetett eszközök eladása	+	+7.337	+3.800.000
18	Kapott osztalék	+	+232.896	+248.783
<b>II</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)</b>		<b>-2.517.708</b>	<b>+1.955.287</b>
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele	+	+1.983.197	0
22	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése	+	0	0
23	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
24	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	0	0

	Megnevezés	Előjel	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése	-	0	-2.260.972
27	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		0	0
28	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
29	Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés		0	0
30	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	0
<b>III</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (17-27-ig sorok)</b>		<b>+1.983.197</b>	<b>-2.260.972</b>
<b>IV</b>	<b>±I±II±III. sorok Pénzeszközök változása</b>		<b>+194.745</b>	<b>+486.772</b>

A működési tevékenység hatására a tárgyévben 792.457 E Ft-tal növekedtek a Társaság pénzeszközei..

A befektetési tevékenység 1.955.287 E Ft-tal növelte a pénzeszköz állományt. A növekedést az Üllői úti ingatlan eladásából befolyt bevételnek köszönhető. Valamint a BPR Pasa Park Kft.-től járó osztalék összege pozitív hatással volt a befektetési tevékenység cash flowjára.

A pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás -2.260.972 E Ft volt. A csökkenést az év első felében visszafizetett Erste projekt hitel valamint a devizahitelek év végi ártértékeléséből adódó különbözet okozta.

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

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

##### 4.1. Vagyoni helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2009. év	2010. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	<u>A mérlegsor</u> A+B+C mérlegsorok	82,42%	84,27%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	<u>B+C mérlegsorok</u> A+B+C mérlegsorok	17,58%	15,73%
Saját tőke aránya a forrásokon belül	<u>D mérlegsor</u> D+E+F+G mérlegsorok	29,99%	38,07%
Eladósodottság	<u>F/I.+F/II. mérlegsor</u> D+F/I.+F/II. mérlegsorok	64,92%	57,93%
Idegen és saját tőke aránya	<u>F/I.+F/II. mérlegsor</u> D mérlegsor	185,08%	137,71%
Forgótőke	B+C-F/III. mérlegsorok	668.564	871.379

Megnevezés	Számítás módja	2009. év	2010. év
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	$\frac{\text{Forgótőke}}{\text{D mérlegsor}}$	13,44%	17,22%
Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{D mérlegsor}}{\text{A mérlegsor}}$	36,39%	45,17%
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	$\frac{\text{D+F/I.+F/II. mérlegsorok}}{\text{A mérlegsor}}$	103,73%	107,38%

A befektetett eszközök eszközökön belüli aránya kis mértékben növekedett, míg a forgóeszközök eszközökön belüli aránya kismértékben csökkent. Mind a befektetett eszközök mind, pedig a forgóeszközök összege lecsökkent a bázis évről a tárgy évre, de míg előbbi 18,03 %-kal csökkent az Üllői úti irodaház eladásának eredményeképpen, addig utóbbi 29,24 %-kal lett alacsonyabb köszönhetően a leányvállalatokkal szembeni követelések jelentős csökkenésének.

A saját tőke összege a tárgy évi mérleg szerinti eredménynek köszönhetően az előző évhez képest magasabb és a forrásokon belüli aránya is jelentősen megnőtt. Köszönhető ez egyrészt az Erste Banktól felvett projekt hitel visszafizetésének, másrészt hogy a CIB hitel tőketörlesztése 2010. évben megkezdődött (negyedévente 625.000 EUR), mely események az idegen tőke összegét és egyben a forrásokon belüli arányát is lecsökkentette.

Ezeknek a tényezőknek köszönhetően csökkent az eladósodottság, az idegen tőke/saját tőke arány és nőtt a forgótőke összege, valamint annak aránya a saját tőkéhez viszonyítva.

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

#### 4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2009. év	2010. év
Likviditási mutató I.	$\frac{\text{B mérlegsor}}{\text{F/III. mérlegsor}}$	119,37%	155,65%
Likviditási mutató II.	$\frac{\text{B/II.+B/III.+B/IV.}}{\text{F/III. mérlegsor}}$	119,37%	155,65%

A Társaság likviditása 2009. évről 2010. évre javult. Ezt a kapcsolt vállalatokkal szembeni kötelezettségek nagymértékű csökkenése, valamint a pénzeszközök növekedése eredményezte. Mivel készlet állomány nincs, a két likviditási mutató nem tér el egymástól.

#### 4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2009. év	2010. év
Árbevétel arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	30,37%	45,07%
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	12,82%	19,27%

Az árbevétel arányos nyereség mutatója 2010-ben 14,7 %-kal magasabb lett az előző évhez képest, köszönhetően annak, hogy az Üllői úti ingatlan értékesítéséből származó bevétel

*ak*

jelentős és egyszeri növekedést okozott az egyéb bevételekben, ezáltal az Üzemi eredményben. A saját tőke arányos nyereség ugyancsak ennek hatására növekedett.

### III. Kiegészítő tájékoztató rész

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

- Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 1995. január 1-jén,
- BU-MA Ingatlan Kft. (1065-Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 1999.május 11-én
- Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2000. szeptember 6-án
- BIF Jókai 34. Kft. (1065 Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 2007. október 19-én
- BPR Alfa Ingatlanfejlesztő Kft. (1065 Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 2008. augusztus 25-én
- BPR Béta Ingatlanfejlesztő Kft. (1065 Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 2008. augusztus 25-én  
alapított a Társaság.

A vállalatcsoportba tartozik még a BU-MA Ingatlan Kft. és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. tulajdonában lévő Katlanka B Befektetési Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.).

Fentiekén kívül 83,48%-os közvetlen tulajdoni hányaddal rendelkezik a Társaság a Katlan Befektetési Zrt.-ben (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), mely Társaságnak 16,52%-ban a fentebb említett, ugyancsak az érdekeltségi körbe tartozó Katlanka B Kft. a tulajdonosa, valamint a BPR Pasa Park Kft. és a BPR Rákóczi 57 Kft., melynek 83,5%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5%-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa

Továbbá a Katlan Zrt. 100%-os tulajdonosa a BPR DELTA Kft.-nek és a BPR GAMMA Zrt.-nek.

2. A Társaság tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 31 fő (2009. évben 34 fő volt).

A szellemi dolgozók száma 31 fő, a fizikai dolgozók száma 0 fő. A tárgyévi bérköltség 228.245 E Ft teljes egészében a teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozók, bérköltsége Az igazgatótanácsi tagok 2010. évben tiszteletdíj nélkül, míg a felügyelőbizottsági tagok összesen 3.000 E Ft tiszteletdíj folyósítása mellett látták el tisztségüket.

A bérköltség állománycsoportonkénti bontása:

Megnevezés	2009.12.31.	2010.12.31.
Teljes munkaidős szellemi dolgozók	236.997	225.245
Tiszteletdíj	3.000	3.000
<b>Összesen</b>	<b>239.997</b>	<b>228.245</b>

A személyi jellegű egyéb kifizetéseket az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	2009.12.31.	2010.12.31.
Reprezentációs költség, üzleti ajándékozás	4.444	2.909
Vállalatot terhelő SZJA	352	4.023
Étkezési hozzájárulás	4.920	5.392
Utazási költség térítés	1.273	1.240
Betegszabadság	1.457	1.039
Vállalatot terhelő táppénz	171	19
Cafetéria elemek	14.191	10.900
Természetbeni juttatás	0	476
<b>Összesen</b>	<b>26.808</b>	<b>25.998</b>

- A Társaság igazgatótanács tagjai, felügyelőbizottsági tagjai és ügyvezetése részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor. A Társaság tulajdonosai részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.
- A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2010. december 31-én az alábbi peres és nemperes eljárásokban szerepel félként:

Peres eljárások:

1.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., alperes: MÁV Vagyonkezelő Zrt.

A per tárgya: Bérleti szerződés megszegéséből származó igény érvényesítése. A pertárgy értéke: 5.988.897,-Ft.

Az elsőfokú ítélet megszületett, mely a BIF 100%-os pernyertességét mondja ki. A megítélt összeg a járulékaival és a perköltségekkel együtt kb. 9 M forint. Az Fővárosi Ítéltábla azonban a Fővárosi Bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és a Fővárosi Bíróságot új eljárás hozatalára utasította. Az ügyben valószínűsíthető a Társaságunk ismételt teljes vagy részleges pernyertessége.

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



A per tárgya: 5.000.000,-Ft kártérítés. A felperes hibás teljesítésből eredő kártérítés megfizetése iránt a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság előtt a Társaságunk ellen peres eljárást kezdeményezett. Tekintettel arra, hogy szakértői bizonyítással dönthető el, hogy a felperes által felsorolt hibák a szavatossági körbe tartoznak-e, így a szakértői vélemény megállapításainak függvényében a Társaságunk részleges pervesztessége valószínűsíthető, amennyiben a pergátló kifogásainknak és a további érdemi védekezésünknek a bíróság nem ad helyt. Az esetleges marasztalás esetében a fizetendő összeg - a szakértői vélemény függvényében a BIF-et terhelő, a műszaki ellenőrzés hiányosságából esetlegesen fakadó kötelezettségek (kb 20%) levonásával - továbbhárítható a kivitelezőre.

#### Felszámolási eljárások:

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

Az adós 1.626.849,-Ft bérleti, illetve egyéb díj hátralékot halmozott fel, ezért a Társaságunk az adós ellen felszámolási eljárást kezdeményezett, melyre tekintettel a bíróság elrendelte az adós felszámolását. A felszámolónak a hitelezői igény-bejelentés tekintetében nem alakult ki a végleges álláspontunk, mivel a követelés behajtása kifejezetten bizonytalan, így minden további ezzel kapcsolatos költség veszteségként jelentkezik.

2.) Felperes: (későbbi hitelező) Budapesti Ingatlan Nyrt., alperes (későbbi adós) Brehó-Bau Kft.

A per tárgya vállalkozói szerződés megszegéséből származó igény érvényesítése volt. A pertárgy értéke: 4.502.089,-Ft és járuléka. Az eljárás során az alperest a keresetnek megfelelően marasztaló bírósági meghagyás kibocsátására került sor. Időközben az alperes felszámolási eljárás alá került, a bíróság a felszámoló közbeni mérlegét jóváhagyta. A mérleg szerint a cégnek vagyona nincsen, a követelés behajtása (a végrehajtás) bizonytalan.

5. 2010. december 31-én a Társaság vagyonát alkotó egyes dolgokon, illetve jogokon és követeléseken az alábbi zálogjogok, illetve egyéb ügyleti biztosíték célját szolgáló terhek állnak fenn:

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

A CIB-hitelt biztosítja még a követeléseket terhelő zálogjog-, illetve engedélyezési szerződés. A hitelt biztosítja a Castrum-BIF Kft. leányvállalat Budapest, VI. ker. Andrásy út 82. sz. alatti ingatlanra, a BIF Jókai 34. Kft. leányvállalat Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlanra és a BPR Rákóczi 57 Kft. leányvállalat Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és vételi jog.

6. A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2011. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	29,80 %
PIÓ 21 Kft.	24,62 %,
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt.	25,00 %,
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	5,16 %.

7. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj 4.000 E Ft.

Könyvvizsgáló adatai: CÉGAUDIT Könyvvizsgáló Kft.  
HU-1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.  
Cégjegyzékszám: 01-09-566603  
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási szám: 000065

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

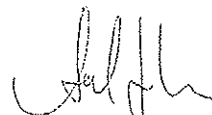
Jándi Zita (an.: Szabó Etelka)  
HU-1031 Budapest, Kaszásdűlő út 1.  
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagszám: 003483  
Könyvvizsgálói igazolvány szám: 008102

8. A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetésért felelős személy Czifra Krisztina (5948 Kaszaper, Hunyadi u. 12.). A Pénzügyminisztérium által kiadott Igazolvány (könyvviteli szolgáltatást végző nyilvántartásba vételéről) nyilvántartási száma: 171929.
9. Az éves beszámolót Dr. Nobilis Kristóf (1113-Budapest, Bartók B. út 72.), az Igazgatótanács elnöke és Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu Csévi út 36.), vezérigazgató írja alá.

Budapest, 2011. március 10.



Dr. Nobilis-Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor  
vezérigazgató

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

