



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

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

**Az Igazgatótanács jelentése
a 2016. évi éves egyedi beszámolóról**

Budapest, 2017. április 7.



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

A Társaság 2016. évi **üzemi eredménye** 1.357.082 E Ft, amely 370%-a az előző évi, közgyűlés által elfogadott beszámolóban található üzemi eredménynek.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 4,67 %-kal, 115,3 M Ft-tal emelkedtek, mely emelkedés a bérbe adott ingatlanok növekvő kihasználtságának köszönhető.
- az egyéb bevételek összege soron legfőképpen a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítésének 2.400 M Ft-os árbevétele áll szemben az előző évben a Király utcai ingatlan értékesítésének 395 M Ft-os árbevételével.
- az anyagjellegű ráfordítások 13,87%-kal, 153,57 M Ft-tal csökkentek az előző évihez képest. Ennek legfőbb oka egyrészt az igénybe vett szolgáltatások értékének csökkenése (a saját tulajdonú gépkocsik használatának köszönhetően a gk. bérleti díj 15,3 M Ft-tal csökkent, az ingatlanügynök igénybevétele nélkül, saját erőből értékesített telkek miatt az ingatlanügynöki díj 20,6 M Ft-tal csökkent), valamint az ELÁBÉ csökkenése (az eladott Harsánylejtő építési telkek miatti ELÁBÉ emelkedést <169 M Ft> csökkentette, hogy a Castrum-ház irodái az előző években eladásra kerültek, így az azokra jutó ELÁBÉ 277 M Ft-tal csökkent) okozta.
- a személyi jellegű ráfordítások 5,55%-kal emelkedtek, amit legfőképpen az egyszeri jutalmak okoznak.
- az értékcsökkenési leírás összege 4,67 %-kal nőtt, melyet elsősorban a korábban a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonában található 7 leányvállalat beolvadáskor átvett eszközök egész évben felmerülő értékcsökkenésének összege okoz.
- az egyéb ráfordítások összege ez előző évekhez képest jelentősen nőtt, melynek legnagyobb eleme a korábban említett Királyhágó téri és Sas utcai építési telkek eladásakor a könyv szerinti érték kivezetése (1.483 M Ft) és az ezzel kapcsolatban is selejtezett építési tervek egy összegű leírása (327 M Ft), melyet némileg csökkent, hogy a 2015-ben a Harsánylejtőn térítés nélkül átadott közművekhez kapcsolódó költség 2016-ban jóval kisebb összegben merült fel. A ráfordítások további összegét a Társaság gépjárműveinek eladásakor a könyv szerinti értékek kivezetése, valamint a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok és az értékesítési tevékenység után fizetendő helyi adók adja.

A Társaság 2016. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -67.773 E Ft (2015. évi pénzügyi eredmény -57.853 E Ft). A csökkenés legfőbb okai, hogy ugyan a jelentősen lecsökkent hitelösszeg miatt a fizetett kamatok összegében jelentős csökkenés állt be (-63 M Ft), de a beolvadás miatt a kapcsolt cégektől járó kamatok bevétele megszűnt (-59,2 M Ft), valamint a banktól kapott kamatok összege és az átértékelésekből származó árfolyamnyereség összege is csökkent (7-7 M Ft).

A Társaság adózás előtti eredménye 1.289.309 E Ft, melyet 73.250 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2016. évi adózott eredmény 1.216.059 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek, javaslatuk az adózott eredmény áthelyezése az eredménytartalékba.



Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 1.216.059 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság 2016. évi bevételeinek és kiadásainak részletezését az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	2015. év (E Ft)	2016. év (E Ft)	Változás
Összes bevétel	2.966.456	5.027.421	2.060.965
<u>Ebből:</u>			
- Üzemi tev. bevétele	2.868.263	5.002.324	2.134.061
- Pénzügyi műveletek bevétele	98.193	25.097	-73.096

Megnevezés	2016. év (E Ft)	2016. év (E Ft)	Változás
Összes kiadás	2.735.519	3.738.112	1.002.593
<u>Ebből:</u>			
- Anyagjellegű ráfordítás	1.106.900	953.330	-153.570
- Személyi jellegű ráfordítás	294.057	310.368	16.311
- Értékcsökkenési leírás	324.685	339.848	15.163
- Egyéb ráfordítások	853.831	2.041.696	1.187.865
- Pénzügyi műveletek ráfordítása	156.046	92.870	-63.176
Adózás előtti eredmény	230.937	1.289.309	1.009.218

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 5.920.213 E Ft. A 2016. december 31-ei mérlegfőösszege 9.307.757 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (3.772.329 E Ft), a beolvadó cégektől átvett, készletek között szereplő ingatlanok (1.323.905 E Ft), a vevőkövetelések állománya (77.040 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (3.739.817 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a saját tőke képviseli a legnagyobb részarányt (63,61%), valamint a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) (21,53%). 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 (565.240 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (509.822 E Ft), ami a bérlők által befizetett bérleti díj előlegeket, közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket, valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket tartalmazza.




Fentiek alapján az Igazgatótanács az Audit bizottság elé terjeszti, és közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság 2016. évi éves beszámolóját az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg:	9.307.757 E Ft
Saját tőke:	5.920.213 E Ft
Árbevétel:	2.585.193 E Ft
Adózás előtti eredmény:	1.289.309 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	1.216.059 E Ft

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

Budapest, 2017. április 7.


dr. Ungár Anna
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

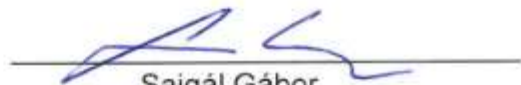
Éves egyedi beszámoló

2016.01.01 - 12.31
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2017. március 22.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor
vezérigazgató

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

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

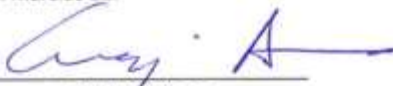
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016. december 31.

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

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 469 912	2 585 193
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 469 912	2 585 193
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0
III.	Egyéb bevételek	398 351	2 417 131
	III. sorból: visszalírt értékvesztés	0	0
5	Anyagköltség	92 019	88 900
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	349 764	309 310
7	Egyéb szolgáltatások értéke	13 497	16 521
8	Eladott áruk beszerzési értéke	455 983	323 240
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	195 637	215 359
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	1 106 900	953 330
10	Béreköltség	215 348	229 333
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 978	14 568
12	Bérfelrakások	62 731	66 467
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	294 057	310 368
VI.	Értékcsökkenési leírás	324 685	339 848
VII.	Egyéb ráfordítások	853 831	2 041 696
	VII. sorból: értékvesztés	0	268
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	288 790	1 357 082

Kelt: Budapest, 2017. március 22.


dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke


Sajgál Gábor
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813


BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016. december 31.

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás
"A" változat

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
13	Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
14	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
15	Bef. pü-i eszk-ből (ép-ből, kölcsönökből) szárm. bev-k, árf. nyereségek	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	72 245	6 558
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	59 220	0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	25 948	18 539
	17. sorból: értékelési különbözet	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	98 193	25 097
18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19	Bef. pü-i eszk-ből (ép-ből, kölcsönökből) szárm. ráf-k, árf. veszteségek	0	0
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	152 700	87 522
	20. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	2 224	0
21	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 346	5 348
	22. sorból: értékelési különbözet	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20+21.+22.)	156 046	92 870
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-57 853	-67 773
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	230 937	1 289 309
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	24 096	73 250
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	206 841	1 216 059

Kelt: Budapest, 2017. március 22.


dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke

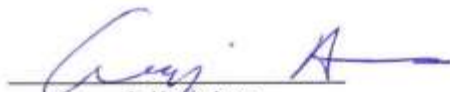

Sajgál Gábor
vezérigazgató

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	5 984 164	3 892 319
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0
6	Szellemi termékek	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0
8	immateriális javakra adott előlegek	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbitése	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	5 965 073	3 868 228
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 536 215	3 772 329
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	3 534	569
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	68 797	64 638
14	Tenyészállatok	0	0
15	Beruházások, felújítások	355 570	30 692
16	Beruházásokra adott előlegek	957	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbitése	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	19 091	24 091
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	19 091	24 091
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész. visz.-ban álló vállalkozásban	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	0	0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.ban	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbitése	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0

Kelt: Budapest, 2017. március 22.


 dr. Ungár Anna
 az Igazgatótanács elnöke


 Sajgál Gábor
 vezérigazgató

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
29	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53.sor)	2 559 467	5 313 024
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	1 305 039	1 323 905
31	Anyagok	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	996 746	1 277 800
33	Növendék-, hizó- és egyéb állatok	0	0
34	Késztermékek	280 847	31 522
35	Áruk	27 446	14 583
36	Készletekre adott előlegek	0	0
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	308 747	200 302
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	194 432	77 040
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 067	26
40	Követelések jelentős tulajdoni rész. visz.-ban lévő vállalkozással szemben	0	0
41	Követelések egyéb részesedési visz.-ban lévő váll.-sal szemben	0	0
42	Váltókövetelések	0	0
43	Egyéb követelések	113 248	123 236
44	Követelések értékelési különbözete	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
46	III. ÉRTÉKPAPIROK (47.-52. sorok)	0	49 000
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	49 000
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54-55. sorok)	945 681	3 739 817
54	Pénztár, csekkek	972	1 128
55	Bankbetétek	944 709	3 738 689
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sorok)	80 481	102 414
57	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	78 666	100 535
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 815	1 879
59	Halasztott ráfordítások	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	8 624 112	9 307 757

Kelt: Budapest, 2017. március 22.

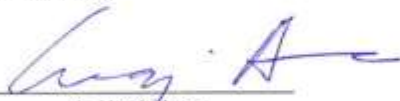

 dr. Ungár Anna
 az Igazgatótanács elnöke


 Sajgál Gábor
 vezérigazgató

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
61	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	4 704 154	5 920 213
62	I. JEGYZETT TŐKE	2 583 220	2 583 220
63	62.sorból; visszavásárolt tulajdoni részesedés névértékén	0	0
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
65	III. TŐKETARTALÉK	594 752	594 752
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 319 341	977 182
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	549 000
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
69	68. sorból: Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0
70	68. sorból: Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	206 841	1 216 059
72	E. Céltartalékok (73.-75.sorok)	16 238	9 386
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	16 238	9 386
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0
76	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	3 864 741	3 333 584
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tul.-i visz.-ban lévő vállalkozással szemben	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részes. visz.-ban lévő vállalkozással szemben	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0

Kelt: Budapest, 2017. március 22.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke

Sajgál Gábor
vezérigazgató

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	2 977 798	2 003 639
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 977 798	2 003 639
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész. visz.-ban lévő vállalk. szemben	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz.-ban lévő vállalk. szemben	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93. és 95.-104. sorok)	886 943	1 329 945
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
94	93. sorból: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	279 984	565 240
96	Vevőktől kapott előlegek	407 014	509 822
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	37 118	115 296
98	Váltótartozások	0	0
99	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
100	Rövid lej. kötelezettségek jelentős tulajdoni rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0
101	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	162 827	139 587
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108.sorok)	38 979	44 574
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	38 979	44 574
108	Halasztott bevételek	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	8 624 112	9 307 757

Kelt: Budapest, 2017. március 22.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor
vezérigazgató



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és
Fejlesztési Nyrt.**

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

**Kiegészítő melléklet
a 2016. évi éves egyedi beszámolóhoz**

Budapest, 2017. március 22.

I. Általános rész

I. 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, melyből a Társaság 2016. május folyamán 100.000 db-ot saját megvásárolt, így azok a könyvekben a visszavásárolt saját részvények soron jelennek meg. (2016. évben a jegyzett tőke értéke nem változott.)

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak hasznosításával foglalkozik. 2016. december 31-én 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
Polgár u. 8-10. (84% tulajdonrész)	Vegyes rendeltetésű
Aranykéz u. 4-6.	Parkolóház
Verseg-Fenyőharaszt	Kastélyszálló
Andrássy út 82.	Irodaház
Rákóczi út 57.	Vegyes rendeltetésű
Üllői út 114.	Irodaház
Harsánylejtő	Építési és fejlesztési telkek

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

2.1. A beszámolóra, a beszámoló elkészítésére vonatkozó általános információk

A Társaság a Számviteli Törvényben foglaltakat figyelembe véve éves beszámolót és a nemzetközi számviteli standardoknak megfelelő összevont (konszolidált) éves beszámolót készít. Könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. Jelen beszámoló a 2016. január 1. és 2016. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2016. december 31-e. A mérlegkészítés időpontja 2017. március 22. 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.

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

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

2.2. Az alkalmazott értékelési eljárások

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékvesztés visszairása az általános szabályok szerint történik.

A készletek bekerülési értéken (az éttermi készletek esetében az utolsó beszerzési áron) kerülnek kimutatásra.

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik, a vevő állomány leltározása – a 2016. december 31-ei állapotnak megfelelően - egyenlegközléssel megtörtént.

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

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

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

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

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

Az értékpapírok nyilvántartása FIFO módszerrel történik.

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

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

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

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

A kiegészítő mellékletben az adatok ezer forintban szerepelnek, kivéve, ha más van feltüntetve.

3. A 2016. év összefoglaló értékelése

A Társaság 2016. évi **üzemi eredménye** 1.357.082 E Ft, amely 370%-a az előző évi, közgyűlés által elfogadott beszámolóban található üzemi eredménynek.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 4,67 %-kal, 115,3 M Ft-tal emelkedtek, mely emelkedés a bérbe adott ingatlanok növekvő kihasználtságának köszönhető.
- az egyéb bevételek összege soron legfőképpen a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítésének 2.400 M Ft-os árbevétele áll szemben az előző évben a Király utcai ingatlan értékesítésének 395 M Ft-os árbevételével.
- az anyagjellegű ráfordítások 13,87%-kal, 153,57 M Ft-tal csökkentek az előző évihez képest. Ennek legfőbb oka egyrészt az igénybe vett szolgáltatások értékének csökkenése (a saját tulajdonú gépkocsik használatának köszönhetően a gk. bérleti díj 15,3 M Ft-tal csökkent, az ingatlanügynök igénybevétele nélkül, saját erőből értékesített telkek miatt az ingatlanügynöki díj 20,6 M Ft-tal csökkent), valamint az ELÁBÉ csökkenése (az eladott Harsánylejtő építési telkek miatti ELÁBÉ emelkedést <169 M Ft> csökkentette, hogy a Castrum-ház irodái az előző években eladásra kerültek, így az azokra jutó ELÁBÉ 277 M Ft-tal csökkent) okozta.
- a személyi jellegű ráfordítások 5,55%-kal emelkedtek, amit legfőképpen az egyszeri jutalmak okoznak.
- az értékcsökkenési leírás összege 4,67 %-kal nőtt, melyet elsősorban a korábban a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonában található 7 leányvállalat beolvadáskor átvett eszközök egész évben felmerülő értékcsökkenésének összege okoz.
- az egyéb ráfordítások összege ez előző évekhez képest jelentősen nőtt, melynek legnagyobb eleme a korábban említett Királyhágó téri és Sas utcai építési telkek eladásakor a könyv szerinti érték kivezetése (1.483 M Ft) és az ezzel kapcsolatban is selejtezett építési tervek egy összegű leírása (327 M Ft), melyet némileg csökkent, hogy a 2015-ben a Harsánylejtőn térítés nélkül átadott közművekhez kapcsolódó költség 2016-ban jóval kisebb összegben merült fel. A ráfordítások további összegét a Társaság gépjárműveinek eladásakor a könyv szerinti értékek kivezetése, valamint a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok és az értékesítési tevékenység után fizetendő helyi adók adja.

A Társaság 2016. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -67.773 E Ft (2015. évi pénzügyi eredmény -57.853 E Ft). A csökkenés legfőbb okai, hogy ugyan a jelentősen lecsökkent hitelösszeg miatt a fizetett kamatok összegében jelentős csökkenés állt be (-63 M Ft), de a beolvadás miatt a kapcsolt cégektől járó kamatok bevétele megszűnt (-59,2 M Ft), valamint a banktól kapott kamatok összege és az ártértékelésekből származó árfolyamnyereség összege is csökkent (7-7 M Ft).

A Társaság adózás előtti eredménye 1.289.309 E Ft, melyet 73.250 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2016. évi adózott eredmény 1.216.059 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek, javaslatuk az adózott eredmény áthelyezése az eredménytartalékba.

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 5.920.213 E Ft. A 2016. december 31-ei mérlegfőösszege 9.307.757 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (3.772.329 E Ft), a beruházási állomány (30.692 E Ft), a beolvadó cégektől átvett, készletek között szereplő ingatlanok (1.323.905 E Ft), a vevőkövetelések állománya (77.040 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (3.739.817 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a saját tőke képviseli a legnagyobb részarányt (63.61%), valamint a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) (21,53%). 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 (565.240 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (509.822 E Ft), ami a bérlők által befizetett bérleti díj előlegeket, közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket, valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket tartalmazza.

Az év legkiemelkedőbb eseményei időrendi sorrendben az alábbiak voltak:

A Társaság 2016. április 1-jén megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés elfogadta az eredmény felosztásra vonatkozó javaslatot (mely szerint a Társaság 2015. évre nem fizet osztalékot). A közgyűlés tudomásul vette az Igazgatótanács és az Audit bizottság beszámolóját, továbbá a Könyvvizsgáló jelentését. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2015. évi éves beszámolóját.

A közgyűlés tudomásul vette az Audit bizottság jelentését és a Könyvvizsgáló jelentését a konszolidált éves beszámolóról. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2015. évi konszolidált éves beszámolóját.

A közgyűlés az Igazgatótanácsi tagok számára a felmentvényt megadta a 2015-ös üzleti évre.

A közgyűlés megválasztotta a Társaság könyvvizsgálóját 2016. május 16. – 2017. május 15. közötti időszakra (INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft., a könyvvizsgálóért felelős személy Tóth Julianna.

A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanácsi tagok, az audit bizottsági tagok és a könyvvizsgáló díjazásáról szóló javaslatot.

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentést.

A közgyűlés felhatalmazta a Társaság Igazgatótanácsát saját részvény vásárlására. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,- Ft, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 12 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 125%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2017. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-áig terjedhet.

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság középtávú stratégiájára tett javaslatot és felkérte a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a végrehajtás érdekében készítsen intézkedési tervet és azt hajtassa végre a menedzsmenttel.

A közgyűlés elvetette dr. Nobilis Kristóf, dr. Spéder Zoltán, Oláh Márton és Mártonné Uhrin Enikő Igazgatótanácsi tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat. A közgyűlés 2016. április 1-jei hatállyal visszahívta az Igazgatótanácsból dr. Ungár Annát. A közgyűlés megválasztotta az Igazgatótanács tagjának 2016. április 1. és 2017. április 25. közötti időszakra Angel Gábort.

A Társaság 2016. május 10-én rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés elfogadta a Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6. sz. alatti ingatlan nyílt aukción történő értékesítésére vonatkozó javaslatot.

A közgyűlés elfogadta a Budapest, V. ker. Sas u. 24. sz. alatti ingatlan nyílt aukción történő értékesítésére vonatkozó javaslatot.

A közgyűlés az Igazgatótanács tagjává választotta dr. Incze Andrást, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort 2016. május 10. és 2017. április 25. közti időszakra.

A közgyűlés elvetette dr. Nobilis Kristóf, dr. Spéder Zoltán és Oláh Márton Igazgatótanácsi és Audit bizottsági tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Mártonné Uhrin Enikő, dr. Incze András, dr. Sessler István, Makra Sándor és Angel Gábor Igazgatótanácsi tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Berecz Kristóf, Tzvetkov Julián, dr. Hárshgyi Frigyes, Bajnok Judit és dr. Ungár Anna Igazgatótanácsi tagságra való megválasztására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Tzvetkov Julián, dr. Hárshgyi Frigyes és Bajnok Judit Audit bizottsági tagságra való megválasztására irányuló javaslatokat.

Az OTP Ingatlan Zrt. részére 2016. június 9-én adás-vételi szerződéssel értékesítésre került, Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan birokba adása a Vevő részére július 20-án megtörtént.

Az LGT IMMO Kft. részére 2016. június 27-én adás-vételi szerződéssel értékesítésre került, Budapest, V. ker. Sas u. 24. sz. alatti ingatlan birokba adása a Vevő részére július 20-án megtörtént.

A Társaság a közte, mint Eladó és az OTP Ingatlan Zrt. mint Vevő között 2016. június 9-én a Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan tárgyában létrejött adás-vételi szerződésből befolyt vételárból 1.196.334 EUR (376.653.797 Ft) összeget a CIB Bank Zrt-vel fennálló hitelszerződés rendelkezései szerint a CIB Banknak előtörlesztett.

Dr. Kiss Péter Pál jogi igazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát a Felek 2016. augusztus 19-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.

dr. Spéder Zoltán 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsi és audit bizottsági tagságáról.

Mártonné Uhrin Enikő 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsi tagságáról és a Társaság leányvállalatainál betöltött vezető tisztségviselői megbízásairól, valamint közös megállapodás alapján ugyanezen dátummal megszűnt a Társaságnál betöltött gazdasági vezérigazgató-helyettesi munkaviszonya is.

A Társaság 2016. augusztus 26-án rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlésen született lényeges határozatok:

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a Társaság 2016.06.30-i fordulónapra elkészített közbenő mérlegét és tudomásul veszi, hogy a közbenő mérleg alapján a kifizethető osztalékelőleg maximális mértéke 1.756.148.000,- Ft, azaz egymilliárd- hétszázötvenhatmillió-száznegyvennyolcezer forint lehet, mely az osztalékelőlegre jogosító részvényenként maximálisan 68,25,-Ft, azaz hatvannyolc forint huszonöt század forintot jelent.

A közgyűlés szótöbbséggel az osztalékelőleg fizetésére irányuló részvényesi javaslat következőként történő módosítását elutasította: „az osztalékelőleg összege, az osztalékelőlegre jogosító részvényenként maximálisan 68 azaz hatvannyolc forint, amelyet 2016. szeptember 12-i kezdőnap szerint kell a részvényesek számára megfizetni”.

A közgyűlés szótöbbséggel elutasította az osztalékelőleg fizetésére irányuló részvényesi javaslatot, amelynek értelmében a Társaság az osztalékelőlegre kifizethető teljes összeget (1.765.148.000,-Ft, azaz egymilliárd-hétszázhatvanötmillió-száznegyvennyolcezer forintot) osztalékelőleg kifizetésére fordítja, azaz osztalék előlegre jogosító részvényenként 68,25 (hatvannyolc egész huszonötszázad forint) osztalékelőleget fizet.

A közgyűlés szótöbbséggel 2016.08.26. hatállyal az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai közül dr. Nobilis Kristófot, dr. Spéder Zoltánt, Oláh Márton, az Igazgatótanács tagjai közül Mártonné Uhrin Enikőt, Angel Gábort, dr. Incze Andrást, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort visszahívta.

A közgyűlés szótöbbséggel elutasította dr. Jellen Kornél Andás indítványát, mely szerint dr. Jellen Kornél András 2016. 08.26-tól 5 éves időtartamra megválasztására kerüljön az igazgatótanács tagjai közé.

A közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyes, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyes és Bajnok Juditot a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra.

A Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt. Budapesten, 2016. augusztus 26-án tőzsdén kívül kötött tranzakció keretében 400,-Ft/törzsrészvény árfolyamon 3.874.570 db BIF részvényt adott el Horváth László vevő részére az Unicredit Bank Zrt., mint befektetési vállalkozás közreműködésével.

Az ügylet eredményeképpen a Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt. tulajdoni részesedése a Társaságban 19,84 %-ról 4,85 %-ra csökkent, mely teljes egészében közvetlen részesedés.

Az ügylet eredményeképpen a Horváth László tulajdoni részesedése együttesen a Társaságban 0,12 %-ról 15,11%-ra növekedett, mely teljes egészében közvetlen részesedés.

A tudomásszerzés időpontja 2016. augusztus 26.

A Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége, a Társaság részvényese a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett választottbíróóság előtt peres eljárást kezdeményezett a Társaság ellen a Társaság 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésén hozott egyes közgyűlési határozatokkal összefüggésben, kérve az egyes közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezését, valamint a hatályon kívül helyezni kért közgyűlési határozatok végrehajtásának felfüggesztését.

Angel Gábor vezérigazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát és vezérigazgatói megbízatását a Társaság és a Munkavállaló 2016. november 30-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.

Az Igazgatótanács 2016. december 1-jei hatállyal határozatlan időtartamra Sajgál Gábort, a Társaság korábbi ingatlan hasznosítási üzletág igazgatóját nevezte ki a Társaság új vezérigazgatójának.

A Társaság 2016. december 23-án rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság középtávú stratégiájának akként történő felülvizsgálatát, hogy a jelenlegi működés fenntartása mellett – mely során egyedi értékesítési, fejlesztési döntések határozzák meg az egyes ingatlanok további hasznosítását – az Igazgatótanács mérlegelje az esetleges akvizíciós lehetőségeket is. A közgyűlés felkérte a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a végrehajtás érdekében készítsen intézkedési tervet és azt hajtassa végre a menedzsmenttel.

A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot arra, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Horvátország területére.

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

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges eseményként említendő, hogy 2017. január 24-jén a Társaság hirdetményt tett közzé arról, hogy új, 12 éves bérleti szerződés került aláírásra Madách téri ingatlanon a szálloda üzemeltetőjével, melynek értelmében az épület teljes egésze felújításra és szállodai funkcióra való átalakításra kerül.

II. Specifikus rész (adatok E Ft-ban, kivéve, ha más van feltüntetve)

I. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A. Befektetett eszközök

A.I. Immateriális javak

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

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

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Vagyoni értékű jogok	27.071	0	0	27.071	27.071	0	0	27.071	0

Az immateriális javak mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Bruttó érték	27.071	27.071
Értécsökkenés	27.071	27.071
Mérleg érték (nettó érték)	0	0

A.II. Tárgyi eszközök

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

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

A telkek esetében értécsökkenés nem kerül elszámolásra. Az épületek és építmények vonatkozásában a bérbe adott épületekre, építményekre 6% értécsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság. Az adótörvény által érvényesíthető leírási kulcs minden bérbe adott ingatlanra 5%.

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

Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Záró
9.315.233	36.622	1.483.000	7.868.855	3.779.018	317.508	0	4.096.526	3.772.329

Az ingatlanok bruttó értékének jelentős növekedése az Aranykéz Parkolóház földszintjén műgyantázási munkálatok (13.319 E Ft), és LED fénycsöves világítás elektromos munkák (7.314 E Ft), a Flórián Udvar E épület iroda kialakítási munkálatai (10.549 E Ft), a Bihari úti

lift felújításhoz (3.190 E Ft), valamint Fenyőharaszi Kastélyszállóban tűzi-vízi medence kialakításához (2.250 E Ft) kapcsolódik. A bruttó érték csökkenése a Királyhágó tér (1.155.000 E Ft), és a Sas utcai (328.000 E Ft) ingatlanok eladásával van összefüggésben. Az értékcsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés elszámolásához kapcsolódik.

Az ingatlanok mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Bruttó érték	9.315.233	7.868.855
Értékcsökkenés	3.779.018	4.096.526
Mérleg érték (nettó érték)	5.536.215	3.772.329

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

A műszaki berendezések, gépek, járművek között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett, a vállalkozó tevékenységét közvetlenül szolgáló berendezéseket, gépeket. Ez a mérlegsor 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 értékcsökkenés 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 (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	20.445	0	0	20.445	16.911	2.965	0	19.876	569

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

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

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Bruttó érték	20.445	20.445
Értécsökkenés	16.911	19.876
Mérleg érték (nettó érték)	3.534	569

A.II/13. 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 értécsökkenés 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 (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	151.723	37.857	30.792	158.788	82.926	15.881	4.657	94.150	64.638

A bruttó érték növekedésének jelentős része 3 db személygépjármű, és 1 db tehergépjármű vásárlásából (19.227 E Ft), valamint egyéb ingatlanokon végzett beruházásából (1.128 E Ft) és számítástechnikai eszközök beszerzéséből (17.502 E Ft) adódott. A bruttó érték csökkenése 3 db személygépjármű eladásához kapcsolódik. Az értécsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához, míg csökkenése személygépjármű eladáshoz kapcsolódik.

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

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Bruttó érték	151.723	158.788
Értécsökkenés	82.926	94.150
Mérleg érték (nettó érték)	68.797	64.638

Beszerzéskor azonnal leírt (kis értékű) tárgyi eszközök

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

Nyitó	Bruttó érték			Nyitó	Értécsökkenés			Nettó záró érték
	Növekedés	Csökkenés	Záró		Növekedés	Csökkenés	Záró	
31.758	3.494		35.252	31.758	3.494		35.252	0

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

Az immateriális javak és tárgyi eszközök esetében terven felüli értécsökkenés elszámolására 2016. évben sem került sor.

Az adótörvény, illetve a számviteli törvény szerinti értécsökkenés összehasonlítása

A bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 6% értécsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság, míg az adótörvény által megengedett leírási kulcs bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 5%. Így az ingatlanokra számvitelileg elszámolt 317.509 E Ft értécsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 269.767 E Ft értécsökkenés számolható el. A Társaság többi eszközének vonatkozásában a számviteli törvény szerint elszámolt értécsökkenés megegyezik a társasági adó törvény szerint érvényesíthető értécsökkenéssel. A számvitelileg elszámolt értécsökkenés mindösszesen 339.848 E Ft, az adótörvény szerint elszámolható értécsökkenés mindösszesen 294.351 E Ft.

A.II/15. Beruházások, felújítások

A beruházások állománymozgását az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházás	355.570	83.350	408.228	30.692

A beruházások állománynövekedésének jelentősebb tételei a következők: személy és tehergépkocsi vásárlása (19.227 E Ft), Aranykéz u. Parkolóház felújítási munkák összege (23.795 E Ft), Flórián Udvar E épület irodakialakítás (10.549 E Ft) Bihari úton lift felújítási (3.190 E Ft), egyéb ingatlanokon végzett beruházás (5.436 E Ft) munkálataihoz. Ezen kívül

egyéb gépek, berendezések, és számítástechnikai eszközök beszerzésére (21.153 E Ft) került sor. A beruházások jelentős csökkenését egyrészt a Bajcsy Zsilinszky úti valamint az Andrássy úti ingatlanokon meg nem valósult beruházás összegének kivezetése (263.642 E Ft), valamint a tárgy évben értékesítésre került Királyhágó tér és Sas utcai ingatlanok építési terveinek selejtezése (63.450 E Ft), másrészt a Harsánylejtő ingatlannal kapcsolatban készletre történő kivezetése (3.163 E Ft) okozta. A beruházások csökkenését eredményezte még a tárgy évben egyéb ingatlanokra aktivált beruházások értéke (37.750 E Ft), a gépkocsik (19.227 E Ft), valamint egyéb gépek és számítástechnikai eszközök üzembe helyezése (20.996 E Ft).

A 2016. december 31-ei 30.692 E Ft beruházás állomány az alábbi ingatlanokhoz kapcsolódik:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Harsánylejtő	26.515
Városmajor u.	550
Aranykéz utca	3.162
Flórián Udvart	465
Összesen:	30.692

A.II./16. Beruházásokra adott előlegek

A beruházásokra adott előlegeken a társaság 2015. december 31-én 957 E Ft személygépkocsi vásárlásra adott előleg összegét mutatott ki, a tárgyévben nincs ezen a soron adat.

A.III. Befektetett pénzügyi eszközök

A.III/19. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

A 2015. december 31. és 2016. december 31-ei kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedések állományát az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban) 2015.12.31.	Összeg (E Ft-ban) 2016.12.31.
Kastélyszálló Kft.	18.091	18.091
Harsánylejtő Kft. (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	500	3.000
BPR Béta Kft.	500	3.000
Összesen:	19.091	24.091

A mérleg sor 2016. évi állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	19.091	5.000	0	24.091

A részesedések értékének növekedését a 2016. év folyamán a Harsánylejtő Kft. és a BPR Béta Kft-ben végrehajtott 2.500-2.500 E Ft-os jegyzet tőke emelés okozz, melyet 2016.03.10-én (Harsánylejtő Kft.) és 2016.02.29-én (BPR Béta Kft.) jegyezték be.

A Budapesti Ingatlan Nyrt. a Kastélyszálló Kft-nek, valamint a Harsánylejtő Kft-nek (korábbi nevén BPR Alfa Kft.) és a BPR Béta Kft-nek, továbbra is 100%-ban a tulajdonosa.

A leányvállalatok 2016. december 31-ei saját tőke állományát és összetételét az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Katélyszálló Kft.	Harsánylejtő Kft.	BPR Béta Kft.
Jegyzett tőke	16.000	500	500
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	2.091	0	0
Eredménytartalék	-46.507	-2.494	-2.481
Lekötött tartalék	42.217	2.500	2.500
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	-2.659	-430	-449
Saját tőke összesen	11.142	2.576	2.570

B. Forgóeszközök

B.I. Készletek

B.I. Készletek

A Társaság 2016. 12. 31. nappal összesen 1.323.905 E Ft készlettel rendelkezett.

B.I.32. Befejezetlen termelés és félkész termék

Ezen a soron kerülnek kimutatásra a 2015. június 30. napjával a Társaságba beolvadás útján bekerülő Harsánylejtő ingatlan eladásra kerülő, de még közművesítésre váró telkek, melynek 2016. december 31. értéke 1.277.800 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Befejezetlen termelés	996.746	305.146	24.092	1.277.800

Az állomány növekedését a geodéziai és földmunkálatok elvégzése okozta.

B.I.34. Késztermékek

A késztermékek soron kerülnek kimutatásra a 2015. június 30. napjával a Társaságba beolvadás útján bekerülő Harsánylejtő ingatlanon a már közművesített és megvételre kínált telkek. A késztermékek mérleg értéke 2016. december 31-én 31.522 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Késztermékek	280.847	59.241	308.566	31.522

Az állomány növekedését a telkek értékét növelő kiadások, míg csökkenését az értékesítés okozta.

B.I.35. Áruk

Az áruk soron kerülnek kimutatásra a 2015. június 30. napjával a Társaságba beolvadás útján bekerülő Castrum-Ház értékesítés alatt álló irodái, üzletei, parkolói és tárolói (adatok E Ft-ban).

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Áruk	26.015	0	13.818	12.197

A csökkenés a tárgyidőszakban értékesített irodák, garázsok és tárolók nyilvántartási értékének kivezetéséből adódott.

Itt kerül még kimutatásra 2.386 E Ft, mely bérlőktől (követelés fejében) átvett készlet értékét takarja.

B.II. Követelések

B.II/38. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (adatok E Ft-ban)

Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból				Értékvesztés				Záró
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	érték
194.432	6.246.817	6.350.314	90.935	41.814	267	28.186	13.895	77.040

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 záró érték tartalmazza a Castrum ház irodáinak és üzleteinek értékesítéséhez kapcsolódó számlákat, amelyek még nem kerültek teljes egészében kifizetésre (14.821 E forint).

A vevő követelések mérlegértéke:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	194.432	77.040

B.II/39. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (adatok E Ft-ban)

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	2015.12.31.	2016.12.31.
Harsánylejtő Kft-vel szembeni követelés (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	533	0
BPR Béta Kft-vel szembeni követelés	534	0
Kastélyszálló Kft-vel szembeni követelés	0	26
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen	1.067	26

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés mérlegsor kizárólag vevő jellegű követeléseket tartalmazza bázis és tárgyévben is.

B.II/43. Egyéb követelések (adatok E Ft-ban)

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

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Vevői előlegek áfa-ja	64.517	80.563
Egyebek (szállítói előrefizetések stb.)	20.327	20.587
Iparüzési adó	0	0
Társasági adó	23.295	2.110
Építmény adó	0	0
Különféle egyéb követelés	5.109	19.976
Összesen	113.248	123.236

2016-ban az egyéb követelések növekedésének jelentős része a vevői előlegek áfa-jának növekedéséből, szállítói előrefizetésekből (a Victor Hugo Irodaház üzemeltetésére és áramdíjára adott előlegéből), társasági adó túlfizetésből, valamint a fizetendő áfa számviteli teljesítés szerinti, következő időszakot terhelő összegéből tevődik össze.

B.III. Értékpapírok

Értékpapírokkal a bázis évben nem rendelkezett a Társaság. A tárgyévben május folyamán összesen 100.000 db saját részvény visszavásárlására került sor.

B.IV. Pénzeszközök

A pénzeszköz állomány 1.128 E Ft készpénzből és 3.738.689 E Ft bankszámla pénzből állt. (A bázis évet 972 E Ft készpénzzel és 944.709 E Ft bankszámla pénzzel zárta a Társaság.)

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek	394	1
Bérleti, üzemeltetési, parkolási és közüzemi díj bevételek	77.226	100.534
Kamatbevétel elhatárolása (pénzintézet)	1.046	0
Kamatbevétel elhatárolása (kapcsolt)	0	0
Különbféle költségek (előfiz. díjak, bizt. díjak, fizetett kártérítés)	1.815	1.879
Összesen	80.481	102.414

Az aktív időbeli elhatárolások jelentős részét a Flórián Udvarház és a Victor Hugo Irodaház bérleti, üzemeltetési és közüzemi díj árbevételeinek elhatárolása adja.

D. Saját tőke

A saját tőke összetételét az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

	Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
1.	Jegyzett tőke	2.583.220	2.583.220
2.	Tőketartalék	594.752	594.752
3.	Eredménytartalék	1.319.341	977.182
4.	Lekötött tartalék	0	549.000
6.	Adózott eredmény	206.841	1.216.059
7.	Saját tőke	4.704.154	5.920.213

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	2.583.220	0	0	2.583.220
Tőketartalék	594.752	0	0	594.752
Eredménytartalék	1.319.341	206.841	549.000	977.182
Lekötött tartalék	0	549.000	0	549.000
Adózott eredmény	206.841	1.216.059	206.841	1.216.059

A saját tőke bázis évről a tárgy évre való jelentős növekedése a tárgyévi eredmény jelentős növekedésének köszönhető.

Az eredménytartalék növekedését a 2015. évi adózott eredmény átvezetése okozta. Az eredménytartalék csökkenése és a lekötött tartalék növekedése az eredménytartalék terhére átvezetett fejlesztési tartalék képzésének és a visszavásárolt saját részvényekre lekötött tartalék növekedésének köszönhető. A visszavásárolt részvények jegyzett tőkéhez viszonyított aránya 0,38%.

E. Céltartalékok

A Társaság 2016. évben 6.852 E Ft összegben oldott fel céltartalékot az előző időszakban a várható kötelezettségek részére képzett összegből, elévülés miatt.

F. Kötelezettségek

F.I. Hátrasorolt kötelezettségek

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

F.II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

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

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege E Eur-ban 2016.12.31.	Kölcsön összege E Ft-ban 2016.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2016.12.31	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2016.12.31
CIB Bank hitel	8.260	2.568.879	2.003.639	565.240
Tőketartozás 2016.12.31.-én	8.260	2.568.879	2.003.639	565.240

A CIB hitel lejáratának időpontja 2018.03.31.

F.III. Rövid lejáratú kötelezettségek

F.III/95. Rövid lejáratú hitelek

2016. év végén a rövid lejáratú hitelek mérlegsor a hosszú lejáratú bankhitel következő évi törlesztő részletének összegét tartalmazza forintban kifejezve, melynek összege 565.240 E Ft, szemben az előző évi 279.984 E Ft-tal. A növekedés oka, hogy 2017-től kezdődően az éves törlesztés a bankkal kötött megállapodás alapján negyedévente 454.344 EUR-ra nő.

F.III/96. Vevőktől kapott előlegek (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Vevőktől kapott előlegek	407.014	509.822

A vevőktől kapott előlegek összege a bérlők által befizetett, általában három havi bruttó bérleti díj előlegeket (80.427 E Ft), közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket (114.149 E Ft), bérlők által befizetett óvadék összegeket (127.482 E Ft), valamint a beolvasással bekerülő Harsánylejtő telek eladásra befizetett előleg (187.764 E Ft) összegeket tartalmazza.

F.III/97. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	37.118	115.296

A szállítói állomány beruházási szállítókkal, illetve közüzemi-, telefon-, üzemeltetési- és egyéb szolgáltatásokat nyújtó szállítókkal szembeni kötelezettségeket tartalmaz. A szállítói kötelezettség legnagyobb százalékát a Harsánylejtő ingatlanfejlesztés II. ütemében történő, elő-közművesítésével kapcsolatos le nem járt fizetési kötelezettségek teszik. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek.

F.III/99. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A társaság sem bázisévben, sem tárgyévben nem tart nyilván kötelezettséget kapcsolt vállalkozással szemben.

F.III/102. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állománya az alábbi főbb tételekből áll (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.280	75.280
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	69.405	32.772
Vevői előrefizetések	16.447	11.957
Egyebek	493	493
Jövedelem elszámolási számla	1.202	19.085
Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen	162.827	139.587

A kötelezettségállomány döntő részét a Társaság részvényeinek dematerializációjával összefüggő, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség valamint az adó- és járulék fizetési kötelezettségek teszik ki. A vevői előrefizetések a nagy összegű, január havi bérleti díjak előre utalása okozza. A jövedelem elszámolás során jelentkező növekedést a december havi bérek következő évben történő kifizetése okozza.

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Közüzemi- és telefon költségek	27.038	23.372
Egyéb költségek (üzemeltetési költségek stb.)	10.354	16.001
Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	0	1
Könyvvizsgálati díj	0	5.200
Bankköltség, hitelkamat	563	0
Bevételek (bérleti díj, parkolási díj, közv. szolg.)	1.024	0
Összesen	38.979	44.574

Az időbeli elhatárolások növekedését az egyéb, üzemeltetéssel kapcsolatos költségek elhatárolásának növekedése okozta, továbbá, hogy a tárgy évi könyvvizsgálati díj első részlete bázisévhez képest tárgyévben még nem került könyvelésre.

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye

Üzemi tevékenység bevételei

A.1. Értékesítés nettó árbevétele

2016. évben az értékesítés árbevétele az alábbi forrásokból származott:

- az ingatlanok bérbe adásából származó bérleti díj bevételek (alábbi táblázat 1. sora),
- közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek (2. sor),
- parkolási díj bevételek (3. sor),
- ingatlan értékesítések (4. sor),
- menedzsment díjak árbevétele (5. sor),
- egyéb árbevételek (6. sor).

Ezen bevétel források alakulását (E Ft-ban), összehasonlítva a 2016. évi bevételekkel az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
1.	Bérleti és üzemeltetési díj bevételek	1.049.454	1.055.226
2.	Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	195.648	215.994
3.	Parkolási díj bevételek	181.731	219.011
4.	Ingatlan értékesítések	966.503	1.076.476
5.	Menedzsment díjak árbevétele	51.102	0
6.	Egyéb árbevételek	25.474	18.486
	Értékesítés nettó árbevétele	2.469.912	2.585.193

A bérleti és üzemeltetési díj bevételek összességében 0,55%-kal nőttek. Az árbevételek struktúrája megváltozott. A Bihari út bérleti díj bevételei megháromszorozódtak a 2015-ös évhez képest, a Flórián Udvar irodaház irodáinak bérbeadásából származó bevétel 18,2%-kal nőtt, továbbá a Rákóczi úti bérlemény kiadása 9.000 E forint bérleti díj árbevételt hozott az előző évi 782 E forint bevételhez képest. A Király utcai ingatlan értékesítése miatt az előző évhez képest 10.600 E forint árbevétel nem realizálódott bérbeadás jogcímen. A Bajcsy Zsilinszky úti bérlemény kihasználtsága csökkent, elsősorban az OFI bérleti jogviszonyának megszűnéséből adódóan, ezért a bérleti jogviszonyból származó árbevétel 46%-kal csökkent.

A bérleti díj bevételből a tárgyévben 18.000 E Ft a leányvállalatoktól származó bevétel, amely teljes egészében a Kastélyszálló Kft-től származik.

A közvetített szolgáltatások között döntően a Társaság által kifizetett, majd a bérlők felé változatlan tartalommal továbbszámlázott közüzemi- és telefon díjak összege jelenik meg (555 E Ft a Kastélyszálló Kft-től származó telefon-, biztosítás 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 összességében 20,5%-kal nőttek. Az Aranykéz utcai parkolók bérbe adásából származó bevétel 24,5%-kal nőtt az előző évhez képest. Mind az óraparkos, mint a szerződéses bérbeadás jelentősen nőtt. Ez mondható el a Flórián Udvar parkolóházának bevételéről is, ahol 20%-os a növekedés az előző évhez képest.

Az ingatlan értékesítések soron a Harsánylejtő telekértékesítései, illetve a Castrum tároló és parkolóhelyek értékesítései kerültek kimutatásra. A Harsánylejtő telekértékesítéséből származó árbevétel 2016-ban 1,056 milliárd forint volt.

Menedzsment díj bevételek 2016-ban az érintett leányvállalatok 2015. évi beolvadása miatt nem szerepelnek.

Az egyéb árbevételek soron az előző kategóriákba nem sorolható értékesítési bevételek szerepelnek, úgymint a leányvállalatoknak végzett könyvelési szolgáltatás bevétele, a bérlők által a kiadott irodák testre szabásához való hozzájárulásként kifizetett összeg, a közüzemi továbbszámházhoz kapcsolódó kezelési költségek, parkoló kártya díjak, a Harsánylejtőn végzett kaszálások kiszámlázása, értékesítési jutalék együttműködési megállapodás alapján 3.2 M forint. (Az egyéb árbevételekből 600 E Ft a Kastélyszálló Kft-nek, 240 E Ft a Harsánylejtő Kft-nek és 240 E Ft a BPR Béta Kft-nek, mint leányvállalatoknak nyújtott szolgáltatás bevétele.)

A.III. Egyéb bevételek

A tárgyévben 2.417.131 E Ft egyéb bevétele volt a Társaságnak, szemben a bázis évi 398.351 E Ft bevétellel. A bázis évi egyéb bevétel tartalmazta a tavaly értékesített Király utcai ingatlan eladási értékét (395.000 E Ft). A tárgyévi bevételek döntő részét a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlan értékesítéséből származó bevételek összege teszi ki, 1.300.000 E Ft és 1.080.000 E Ft értékben. Emellett kapott bírság a Társaság tulajdonát képező gépjárművek eladása (23.000 E Ft), kötbér, késedelmi kamat, kártérítés, illeték bevételek (3.028 E Ft), céltartalék felhasználásból származó bevétel (6.852 E Ft), bérlőtől lefoglalt eszközök árveréséből származó bevétel (1.944 E Ft), valamint különféle egyéb bevételek (2.307 E Ft) jelenik meg ezen a soron.

Az üzemi tevékenység költségei, ráfordításai

Az üzemi tevékenység költségeit és ráfordításait az alábbi táblázat mutatja be (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Anyagköltség	92.019	88.900
Igénybe vett szolgáltatások értéke	349.764	309.310
Egyéb szolgáltatások értéke	13.497	16.521
Eladott áruk beszerzési értéke	455.983	323.240
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	195.637	215.359
Anyagjellegű ráfordítások	1.106.900	953.330
Béreköltség	215.348	229.333
Személyi jellegű egyéb kifizetés	15.978	14.568
Bérfjárulékok	62.731	66.467
Személyi jellegű ráfordítások	294.057	310.368
Értécsökkenési leírás	324.685	339.848
Egyéb ráfordítások	853.831	2.041.696

Az anyagjellegű ráfordítások 13,87 %-kal csökkentek az előző évhez viszonyítva. A csökkenést leginkább az igénybe vett szolgáltatások és az ELÁBÉ értékének csökkenése okozta, mellyel szemben a közvetített szolgáltatások értékének kis mértékű emelkedése áll.

Az anyagköltségek 96,61 %-a az előző évinek. A anyagköltségek összegét elsősorban a kiadatlan területek rajtunk maradó közüzemi költségei, valamint az üzemeltetési díjban megtérülő közüzemi díjak teszik ki. Az anyagköltségek 3,39 %-kal csökkentek bázis évről a tárgy évre.

Az igénybe vett szolgáltatások 11,57 %-os csökkenést mutatnak az előző évhez viszonyítva. Ennek legfőbb oka, hogy egyrészt a saját tulajdonú gépkocsik használatának köszönhetően a gépjármű bérleti díj 15.300 E Ft-tal csökkent, valamint az ingatlanügynök igénybevétele nélkül, saját erőből értékesített telkek miatt az ingatlanügynöki díj 20.600 E Ft-tal csökkent. Az igénybe vett szolgáltatásokon belül jelentősebb tételek a karbantartási költségek (73.013 E Ft), a marketing és hirdetési költségek (17.833 E Ft), az őrzés-védelem költségei (72.724 E Ft), az ingatlan ügynöki díj (24.054 E Ft), valamint a takarítás és szemétszállítás költségei (43.359 E Ft).

Az egyéb szolgáltatások 122,40 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bankköltségek, az ingatlanok és saját tulajdonú gépjárművek biztosítási díjai, illetékek és perköltségek jelentik a fő tételeket.

Az ELÁBÉ összege 29,11%-kal csökkent, mert az eladott Harsánylejtő építési telkek miatti ELÁBÉ emelkedést (169.000 E Ft) csökkentette, hogy a Castrum-ház irodái az előző években eladásra kerültek, így az azokra jutó ELÁBÉ 277.000 E Ft-tal csökkent.

Az eladott (közvetített) szolgáltatások 110,08 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bérlők felé tovább számlázásra kerülő telefon- és közüzemi díjak kerülnek kimutatásra. A növekedés itt is a beolvadással van összefüggésben.

A személyi jellegű ráfordítások 5,55 %-os növekedést mutat az előző évhez viszonyítva, a növekedést legfőképpen a tárgyévben jutalmak és bónuszok kifizetése okozta.

Az értékcsökkenési leírás 104,67 %-a az előző évinek. A tárgy évi értékcsökkenési leírás teljes egészében terv szerinti értékcsökkenési leírás volt lineáris leírás mellett.

Az egyéb ráfordítások összege ez előző évekhez képest jelentősen nőtt. A melynek legnagyobb eleme a korábban említett Királyhágó téri és Sas utcai építési telkek eladásakor a könyv szerinti érték kivezetése (1.483.000 E Ft), valamint az ezzel kapcsolatban, továbbá a Bajcsy-Zsilinszky úti és Andrássy úti ingatlanokon meg nem valósult beruházásokkal kapcsolatban selejtezett építési tervek egy összegű leírása (327.092 E Ft), melyet némileg csökkent, hogy a 2015-ben a Harsánylejtőn térítés nélkül átadott közművekhez kapcsolódó költség 2016-ban jóval kisebb összegben merült fel (654.766 E Ft csökkenés). A ráfordítások további összegét a Társaság gépjárműveinek eladásakor a könyv szerinti értékek kivezetése, valamint a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok és az értékesítési tevékenység után fizetendő helyi adók adja.

B. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
1.	Kapott (járó) osztalék, részesedés kapcsolt vállalkozástól	0	0
2.	Kapcsolt vállalkozástól származó kamatbevétel	59.220	0
3.	Egyéb kapott kamat	13.025	6.558
4.	Egyéb árfolyamnyereség	25.948	18.539
5.	Pénzügyi műveletek bevételei összesen	98.193	25.097
6.	Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	2.224	0
7.	Egyéb fizetett kamatok	150.476	87.522
8.	Részesedések értékvesztése	0	0
9.	Árfolyamvesztés	3.346	5.348
	<u>Ebből:</u>		
	- devizahitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamvesztése	0	0
	- egyéb árfolyamvesztés	3.346	5.348
	- nem realizált árfolyamnyereség év végi átvezetése	0	0
10.	Tulajdoni részesedést jelentő befektetések értékvesztése/értékvesztés visszairása	0	0
11.	Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	156.046	92.870
12.	Pénzügyi műveletek eredménye	-57.853	-67.773

A pénzügyi bevételek között kerültek kimutatásra a lekötött bankbetétek után és egyéb kölcsönök után járó kamatok összege (5.993 E Ft), az ügyfelektől kapott kamat összege (565 E Ft), valamint 1.137 E Ft értékben realizált és 17.402 E Ft értékben nem realizált árfolyamnyereségből származó – legnagyobb részt az év végén fennálló hiteltartozáshoz kapcsolódó – bevétel.

A pénzügyi műveletek ráfordítása során jelennek meg a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok 87.522 E Ft értékben, melyek a folyamatos év közben történt normális- és előtörlesztéseknek köszönhetően jelentős csökkenést mutatnak az előző évi 150.476 E Ft-hoz képest.

A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között került kimutatásra a devizás eszközök és források év közben történő kiegyenlítéséből származó realizált, valamint mérlegfordulónapi átértékeléséből származó nem realizált árfolyamveszteség.

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2016. évi eredménye összességében 9.920 E Ft-tal csökkent az előző évihez képest.

C.D. Adózás előtti és Adózott eredmény

A Társaság adózás előtti eredménye 1.289.309 E Ft, amelyet a társasági adóalap meghatározásához az alábbi növelő és csökkentő tételek lettek figyelembe véve:

a.) Növelő tételek:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés, illetve tárgyi eszköz nyilvántartásból való kivezetésekor elszámolt ráfordítás összege	2.176.073
Adóhatóságnak fizetett bírság (késedelmi pótlék)	50
Vevői értékvesztés	268
Deviza kötelezettség árfolyam veszteség h.lejáratú részre jutó 8.§ dzs) a)	87.591
Önellenőrzés miatti adóalap növelő tétel	8.494
Növelő tételek összesen	2.272.476

b.) Csökkentő tételek

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege és az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	1.786.688
Előző évek elhatárolt veszteségének felhasználása	622.367
Fejlesztési tartalék képzése eredménytartalék terhére	500.000
Deviza kötelezettség árfolyam nyereség h.lejáratú részre jutó 7.§ dzs) a)	23.510
Előző évben képzett céltartalék feloldása	6.852
Csökkentő tételek összesen	2.939.417

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaság adóalapja 622.368 E Ft, 2016. évi társasági adó összege 73.250 E Ft. A Társaság adózott eredménye 1.216.059 E Ft.

3. Cash flow-kimutatás

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

	<u>Megnevezés</u>	<u>Előjel</u>	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
1	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék és végleges pénzeszköz átadás nélkül)	+/-	+230 937	+1 289 309
2	Elszámolt amortizáció	+	+324 685	+339 848
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+	0	+268
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+/-	+16 238	-6 852
5	Követelések elszámolt értékvesztésének visszairása	+/-	0	0
6	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+/-	-377 716	-566 774
7	Leányvállalati részesedésre elszámolt értékvesztés és visszairás	+	0	0
8	Átalakulás miatti eredménytartalék változás	+/-	-1 818 594	0
9	Eredménytartalék változás	+/-		-549 000
10	Lekötött tartalék változás	+/-		+549 000
11	Devizahitel év végi átértékeléséből adódó nem realizált árfolyam kül.	+/-	-18 562	-17 225
12	Szállítói kötelezettség változása	+/-	+20 573	+78 178
13	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+/-	-14 624	+79 568
14	Passzív időbeli elhatárolások változása	+/-	-4 042	+5 595
15	Vevőkövetelés változása (értékvesztés nélkül)	+/-	-116 958	+117 124
16	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+/-	+550 197	-76 813
17	Aktív időbeli elhatárolások változása	+/-	+89 486	-21 933
18	Fizetett adó (nyereség után)	-	-24 096	-73 250
19	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-19-ig sorok)		-1.142.476	+1 147 043
20	Befektetett eszközök beszerzése	-	0	-84 229
21	Befektetett eszközök eladása	+	+1 429 953	+2 403 000
22	Kapott osztalék	+	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (20-22-ig sorok)		+1.429.953	+2 318 771
23	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	0	0
24	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0

25	Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0
26	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése	+	0	0
27	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
28	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
29	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0	0
30	Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése	-	-2 879 308	-671 678
31	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	+	0	0
32	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
33	Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés	-	-2 000	0
34	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	+/-	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (23-34-ig sorok)		-2 881 308	-671 678
IV.	$\pm I \pm II \pm III$. sorok Pénzeszközök változása		-2 593 831	2 794 136

A működési tevékenység hatására a tárgyévben 1.147.043 E Ft-tal növekedtek a Társaság pénzeszközei, mely jóval magasabb a 2015. évi 1.142.476 E Ft-os csökkenésnél.

A tavalyi évhez képest a működési cash flow növekedését elsősorban az adózás előtti eredmény növekedése, valamint az előző évben egyszeri tételként felmerült, a beolvadó eredménytartalékának a Társaság eredménytartalékába történő beolvasztás tárgyévi hiánya okozta.

A befektetési tevékenység 2.318.771 E Ft-tal növelte a pénzeszköz állományt, köszönhetően befektetett eszközök között szereplő telkek eladásának.

A pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás -671.678 E Ft volt, melyet a CIB Banktól felvett hitel 2016. évi tőketörlesztése okozott.

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	2015. év	2016. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	A mérleg sor	69,39%	41,82%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	A+B+C mérleg sorok		
Saját tőke aránya a forrásokon belül	B+C mérleg sorok	30,61%	58,18%
	A+B+C mérleg sorok		
	D mérleg sor	54,55%	63,61%
	D+E+F+G mérleg sorok		
Eladósodottság	F/I.+F/II. mérleg sor	38,76%	25,29%
	D+F/I.+F/II. mérleg sorok		
Idegen és saját tőke aránya	F/I.+F/II. mérleg sor	63,30%	33,84%
	D mérleg sor		
Forgótőke	B+C-F/III. mérleg sorok	1.753.005	4.085.493
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	Forgótőke	37,27%	69,01%
	D mérleg sor		
Befektetett eszközök fedezettsége	D mérleg sor	78,61%	152,10%
	A mérleg sor		
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	D+F/I.+F/II. mérleg sorok	128,37%	203,58%
	A mérleg sor		

A befektetett eszközök eszközökön belüli aránya csökkent, míg a forgóeszközök eszközökön belüli aránya jelentősen növekedett. Az arány eltolódását elsősorban a tárgyévben eladott két telek befektetett eszközökből történő kivezetése, és az értük kapott pénz pénzeszközök közé felvétele okozta.

A saját tőke mérlegfőösszeghez viszonyított aránya az előző évhez képest magasabb, mely leginkább a tárgyévi nagy összegű adózott eredménynek, valamint a hitel tőketörlesztésnek köszönhetően. Az eladósodottság és az idegen tőke/saját tőke arány ugyanezen okokból csökkent.

A forgótőke mutató értéke és a saját tőkéhez viszonyított részaránya emelkedett, főleg telekeladások miatt megnövekedett pénzeszköz állománynak köszönhetően.

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

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2015. év	2016. év
Likviditási mutató I.	B mérleg sor	288,57%	399,49%
	F/III. mérleg sor		
Likviditási gyorsráta	B/III.+B/IV.	106,62%	284,89%
	F/III. mérleg sor		

A Társaság likviditása a gyors ráta alapján 2015. évről 2016. évre nagy mértékben nőtt a pénzeszköz állomány jelentős emelkedésének köszönhetően. A likviditás I.-es mutatója jelentősen javult a telekeleadások miatt megnövekedett pénzeszköz állománynak és a hitel tőketörlesztéseknek köszönhetően.

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2015. év	2016. év
Árbevétel arányos nyereség	Üzemi eredmény Értékesítés nettó árbevétele	39,14%	52,49%
Saját tőke arányos nyereség	Üzemi eredmény Saját tőke	20,55%	22,92%

Az árbevétel arányos nyereség mutatója 2016-ban 13,35 %-kal magasabb lett az előző évi adathoz, melyet legfőképpen a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítéséből származó egyszeri bevétel növekedés okozott. A saját tőke arányos nyereség lényegesen nem változott.

III. Kiegészítő tájékoztató rész

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

- Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2000. szeptember 6-án
- Harsánylejtő Kft. (1033 Budapest Polgár u. 8-10.), amelyet 2008. augusztus 25-én
- BPR Béta Ingatlanfejlesztő Kft. (1033 Budapest Polgár u. 8-10.), amelyet 2008. augusztus 25-én alapított a Társaság.

2. A kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek nem lényegesek és a szokásos piaci feltételek között valósultak meg.

3. A Társaság tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 23 fő (2015. évben 24 fő volt).

A szellemi dolgozók száma 23 fő, a fizikai dolgozók száma 0 fő. A tárgyévi bérköltség 203.341 E Ft, melyből 171.327 E Ft a teljes munkaidőben, 21.185 E Ft pedig a részmunkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozók bérköltsége. Az Igazgatótanácsi tagok tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket, míg az Audit bizottsági tagok részére 10.829 E Ft került kifizetésre 2016. évben.

A bérköltség állománycsoportonkénti bontása:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Teljes munkaidős szellemi dolgozók	201.248	171.327
Részmunkaidős szellemi dolgozók	0	21.185
Tiszteletdíj	14.100	10.829
Összesen	215.348	203.341

A személyi jellegű egyéb kifizetéseket az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Reprezentációs költség, üzleti ajándékozás	418	113
Saját gépjármű költségtérítés	0	1.241
Vállalatot terhelő SZJA	2.254	1.896
Étkezési hozzájárulás	4.235	3.759
Utazási költség térítés	894	1.347
Betegszabadság	100	458
Vállalatot terhelő táppénz	175	0
Cafetéria elemek	7.030	5.754
Természetbeni juttatás	872	0
Összesen	15.978	14.568

4. A Társaság Igazgatótanácsának tagjai, Audit bizottságának tagjai és ügyvezetése részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor. A Társaság tulajdonosai részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.
5. A Társaság kutatást és kísérleti fejlesztést nem végez.
6. A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2016. december 31-én az alábbi peres és nem peres eljárásokban szerepel félként:

Folyamatban lévő peres eljárások:

- 1.) Felperes: Sportran Ingatlanhasznosító Kft., VIII. rendű alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.
- 2.) Felperes: Budapest, VIII. kerület, Rákóczi út 57/a-b szám alatti Társasházközösség; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.
- 3.) Felperes: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége részvényes; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. (választottbíróági eljárás)

A per tárgya: Keresetindítás a Társaság egyes közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése iránt. Az ügyben a Társaság jogi képviselője a Szecskay Ügyvédi Iroda.

4.) Felperes: Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.

Folyamatban lévő törvényességi felügyeleti eljárások: (eljáró bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága):

1.) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt. Az ügyben a Társaság jogi képviselője a Szecskay Ügyvédi Iroda.

2.) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt. Az ügyben a Társaság jogi képviselője a Szecskay Ügyvédi Iroda.

2016-ban lezárult peres eljárások:

1.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. Alperes: Edelpacher Zoltán Attila

A per tárgya: felszámolás alá került gazdálkodó szervezet vezetője felelősségének megállapítása iránt peres eljárás.

2.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. Alperes: Edelpacher Zoltán Attila

A per tárgya: 5.408.630,-Ft kártérítés.

3.) Felperes: Ungár Péter részvényes; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. (választottbíróági eljárás)

A per tárgya: közgyűlési és igazgatótanácsi határozatok végrehajtásának felfüggesztése és hatályon kívül helyezése.

2016-ban lezárult törvényességi felügyeleti eljárások (eljáró bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága):

1.) Kérelmező: Dr. Ungár Anna kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.

Dr. Ungár Anna a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága előtt 2016. március 11-én törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, kérelmében a törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását kérve. A kérelmező a kérelmét visszavonta, ezért a cégbíróság az eljárást megszüntette.

2.) Kérelmező: PIÓ-21 Kft. kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.

A PIÓ-21 Kft., a Társaság részvényese 2016. április 12-én küldött levelével bejelentette, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága előtt 2016. április 1-jén törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, kérelmében a törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását és a Társaság rendkívüli közgyűlésének összehívását kérve. A kérelmező a kérelmét visszavonta, ezért a cégbíróság az eljárást megszüntette.

3.) Kérelmező: PIÓ-21 Kft. kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.

A PIÓ-21 Kft., a Társaság részvényese a 2016. július 21-én küldött levelével bejelentette, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága előtt a 2016. július 12-én kelt beadványával törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, kérelmében törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását kérve a Társaság 2016. április 1-jén megtartott közgyűlésén hozott, vezető tisztségviselők megválasztásával kapcsolatos közgyűlési határozatokkal összefüggésben. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 2016. augusztus 11-én kelt végzésével elutasította a PIÓ-21 Kft. részvényes által a Társaság ellen kezdeményezett törvényességi felügyeleti eljárás iránti kérelmet.

Felszámolási eljárások:

1.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt. (az ügyben a jogelődje a KATLANKA B Kft. volt), adós: ARCADOM Zrt.

2.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft.

7. 2016. december 31-én a Társaság vagyonát alkotó egyes dolgokon, illetve jogokon és követeléseken az alábbi zálogjogok, illetve egyéb ügyleti biztosíték célját szolgáló terhek állnak fenn:

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése	A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)	A jogosult neve	A biztosított követelés / bejegyzett teher összege
Budapest 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)	Hitelszerződés: Dátuma: 2007. január 15.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai 30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai
Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)	Biztosítéki szerződések azonosítói:		
Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)	Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 34637/0/A/107 hrsz. ingatlan (1081 Budapest, Rákóczi út 57.)	Ingatlan vételi opciós szerződés:		
Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.)	Hitelszerződés: (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)	Biztosítéki szerződések azonosítói: Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)	Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2008. június 26.		

A CIB hitelt biztosítja még a követeléseket terhelő zálogjog-, illetve engedményezési szerződés.

8. A CIB szerződéses kötelezettség fedezetére 100 M Ft-os bankgaranciát nyújtott a Társaságnak, melynek ellenértékét fedezeti számlán zárolta.
9. A tevékenység jellegéből adódóan a Budapesti Ingatlan Nyrt. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a Társaság megfizette. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben jelentős költség nem került elszámolásra. A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.

10. A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2017. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	24,18 %
PIÓ 21 Kft.	29,81 %
Horváth László	16,94 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %

11. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó egyedi és konszolidált, valamint IFRS szerinti konszolidált beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló részére járó díj 5.200 E Ft.

Könyvvizsgáló adatai: INTERAUDITOR Neuner + Henzl Tanácsadó Kft.
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.
Cégjegyzékszám: 01-09-063211
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási szám: 000171

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:
Tóth Julianna (an.: Csegei Mária)
1088 Budapest, Szentkirályi utca 22-24. I. em. 9/b.
Könyvvizsgálói engedélyének száma: 006646

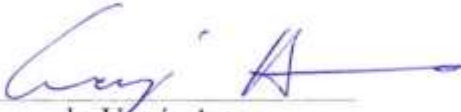
A könyvvizsgáló által az évközi beszámoló elkészítésével kapcsolatos könyvvizsgálati feladatok díja 1.300 E Ft volt.

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

12. A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetésért felelős személy Farkas Zoltán (2120 Dunakeszi, Tavasz utca 64.). A Pénzügyminisztérium által kiadott Igazolvány (könyvviteli szolgáltatást végző nyilvántartásba vételéről) nyilvántartási száma: 177064.

13. Az éves beszámolót dr. Ungár Anna (1121 Budapest, Hegyhát út 23.), az Igazgatótanács elnöke és Sajgál Gábor (8097 Nadap, Hegyalja út 9.), vezérigazgató írja alá.

Budapest, 2017. március 22.


dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke


Sajgál Gábor
vezérigazgató



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és
Fejlesztési Nyrt.**

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

Központi ügyintézés helye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

**Üzleti jelentés
a 2016. évi éves beszámolóhoz**

Budapest, 2017. március 22.

I. A Társaság cégadatai:

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje:	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. Ungár Anna, az Igazgatótanács elnöke
Berecz Kristóf, az Igazgatótanács alelnöke
Tzvetkov Julian
dr. Hárshegyi Frigyes
Bajnok Judit

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

Tzvetkov Julian
dr. Hárshegyi Frigyes
Bajnok Judit

A Társaság Könyvvizsgálója:

2017. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti
Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-
18. A. ép. fszt. 1/F.), a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth
Julianna.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye:

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2017. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	24,18 %
PIÓ 21 Kft.	29,81 %
Horváth László	16,94 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %

II. A Társaság értékpapír struktúrája

2016. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.220 darab 100 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből áll, melyből 100.000 darab a Társaság saját tulajdonában található. 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 ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvény tulajdon (db)	Közvetlen és közvetett részesedés (%)
ITT	Dr. Ungár Anna	Igazgatótanács elnöke	2016.08.26	2021.08.26	0	5,07 % közvetett részesedés
ITT	Berecz Kristóf	Igazgatótanács alelnöke	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	Igazgatótanács tagja, az Audit bizottság tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	Igazgatótanács tagja az Audit bizottság tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	Bajnok Judit	Igazgatótanács tagja az Audit bizottság tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató	2016.12.01	Határozatlan (munkaviszony)	0	0
SP	Farkas Zoltán	Pénzügyi és számviteli igazgató	2015.05.26	Határozatlan (munkaviszony)	0	0
SP	Németh-Szabó Tímea	Kontrolling Igazgató	2008.12.08.	Határozatlan (munkaviszony)	0	0

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

2. Vezető tisztségviselők és stratégiai pozícióban lévő dolgozók körének változása

Az Igazgatótanács tagjai tekintetében 2016. évben a következő változások történtek:

- A 2016. április 1-jén megtartott évi rendes közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel 2016.04.01-i hatállyal az Igazgatótanács tagjai közül dr. Ungár Annát visszahívta.
- A 2016. április 1-jén megtartott évi rendes közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Angel Gábort a 2016. április 1. és 2017. április 25. közti időszakra.
- A 2016. május 10-én megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta dr. Incze Andrást, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort a 2016. május 10 és 2017. április 25. közti időszakra.
- dr. Spéder Zoltán 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai és audit bizottsági tagságáról.
- Mártonné Uhrin Enikő 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai tagságáról és a Társaság leányvállalatainál betöltött vezető tisztségviselői megbízásairól.
- A 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel 2016.08.26.-i hatállyal az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai közül dr. Nobilis Kristófot, dr. Spéder Zoltánt, Oláh Mártont, az Igazgatótanács tagjai közül Mártonné Uhrin Enikőt, Angel Gábort, dr. Incze Andrást, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort visszahívta.
- A 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshegyi Frigyeszt, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshegyi Frigyeszt és Bajnok Juditot a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra.

2016. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vezető tisztségviselők személyében változás nem történt.

A vállalatvezetésben a 2015. december 31-i állapothoz képest történt változás:

- Dr. Kiss Péter Pál jogi igazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát a Felek 2016. augusztus 19-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.
- Mártonné Uhrin Enikő Társaságnál betöltött gazdasági vezérigazgató-helyettesi munkaviszonyát a felek 2016. augusztus 25-én közös megegyezéssel megszüntették.
- Angel Gábor vezérigazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát és vezérigazgatói megbízását a Felek 2016. november 30-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.
- Az Igazgatótanács 2016. december 1-jei hatállyal határozatlan időtartamra Sajgál Gábort, a Társaság korábbi ingatlan hasznosítási üzletág igazgatóját nevezte ki a Társaság új vezérigazgatójának.

2016. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vállalatvezetésben változás nem történt.

3. A könyvvizsgáló cég tekintetében nem történt változás. Meghosszabbításra került az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. II. em.; személyében felelős kijelölt könyvvizsgáló: Tóth Julianna) megbízatásra 2017. május 15-ig. A konszolidációs körbe vont vállalatoknál meghosszabbításra került a Cégaudit Könyvvizsgáló Kft. (könyvvizsgálatért felelős személy: Jándi Zita) megbízatása.

4. Az alkalmazottak számának és átlagbérének alakulása

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2016. december 31-én 23 fő, 2015. december 31-én 24 fő volt. Az átlagkeresetek bázis évről a tárgy évre nem változtak jelentősen. A társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

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

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges eseményként említendő, hogy 2017. január 24-jén a Társaság hirdetményt tett közzé arról, hogy új, 12 éves bérleti szerződés került aláírásra Madách téri ingatlanon a szálloda üzemeltetőjével, melynek értelmében az épület teljes egésze felújításra és szállodai funkcióra való átalakításra kerül.

V. A Társaság tevékenységének, piaci környezetének bemutatása

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. 2016. december 31-én hat irodaházat, egy vegyes rendeltetésű ingatlant, két parkolóházat, építési és fejlesztési telkeket és egy kastélyszállót birtokolt.

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

- a.) irodapiac,
- b.) parkolóházak piaca
- c.) építési telkek piaca

a.) Irodapiac

Irodaportfoliónk meghatározó része jó minőségű, vezető magyarországi és multinacionális bérlőknek határozott időtávra bérbe adott, infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű, elsősorban „B” kategóriás, kisebb részben pedig „A” kategóriás épületekből, valamint iroda és lakásfejlesztésre vásárolt kitűnő elhelyezkedésű, belvárosi lokációjú, telkekből tevődik össze. Ingatlanjaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az adott területen belüli elhelyezkedése, ezen kívül az ingatlan várható értéknövekedése, továbbfejlesztési potenciálja. A Társaság számára az irodapiac stratégiai üzletág, a város tömegközlekedéssel – elsősorban kötöttpályás eszközökkel - nagyon jól megközelíthető csomópontjain öt "B" kategóriájú és egy „A” kategóriájú irodaépülettel és egy vegyes használatú ingatlannal rendelkezik. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas színvonalúak, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A bérlők elvárásaival összhangban, a szolgáltatási szint emelésével, megfelelő fejlesztésekkel,

továbbá a bérlőkkel való személyesebb kontaktus kialakításával sikerül Társaságunknak a bérlőket megnyerni és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kitűnő adottságoknak, folyamatosan kontrolált és fejlesztett műszaki állapotnak, továbbá az elvárt szolgáltatási szintnek köszönhetően belvárosi irodaházaink jellemzően 95-100%-os, a piaci átlagot jóval meghaladó kihasználtsággal működnek.

b.) Parkolóházak piaca

A Társaság tulajdonában lévő Aranykéz utcai parkolóházban a korábbi években a környező irodaépületek kiürülését követően a kihasználtság csökkent, 50%-körül mozgott. Az elmúlt év végén megkezdett belvárosi fejlesztéseknek köszönhetően (Szervita tér, Váci 1 restrukturálás, Nádor téri mélygarázs építés) a kereslet ismét élénkülést mutat. 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, és az elmúlt években 90-95%-ot elérő kihasználtsággal üzemelt. A 3. kerületben 2016. év közepén bejelentett fizetős köztéri parkolás bevezetését követően a kihasználtság tovább emelkedett és elérte a 100%-os szintet.

Mindkét parkolóház a legújabb, magyar fejlesztésű parkolási rendszerrel igyekszik maximális szolgáltatási szintet biztosítani a felhasználóinak.

c.) Építési telkek piaca

A Társaság a 3. kerületi Testvérhegy oldalában a Kocsis Sándor és Virágosnyereg utak által határolt területen (korábban Harsány lejtő) rendelkezik már megvalósított jelentős építési telkek fejlesztési projekttel és további fejlesztési lehetőséggel. Az építési telkekre 2014-ig a túlkínálat volt jellemző, bár a budai oldalon ahol a kínálat több mint fele koncentrálnak nem állt le teljesen a családi házas telkek piaca, az ügyleteket azonban jelentősen kisebb volumenben, nyomott áron, hosszabb idő alatt lehetett realizálni. A 2015-ben kezdődött élénkülés eredményeként a 2016-os év végére viszont alig volt különbség a vételi és a kínálati ár között, a tranzakciók száma pedig igen jelentősen emelkedett. Ennek köszönhetően a Társaság értékesítési számai ezen a területen jelentősen felpörögtek. 2016-ban a fejlesztési projekt 1. ütemének ingatlanjai teljes egészében értékesítésre kerültek, a 2017. évben megvalósításra kerülő, mintegy 65 új építési telkek előértékesítése pedig elérte az 50%-os szintet.

Kiemelt fontosságú egy új fejlesztési projekt keretein belül történő Társasházi projektek megvalósításának lebonyolítása, melynek során 16 db 5 lakásos társasház tervezése, engedélyezése és kivitelezésének megkezdése, ill. a fejlesztések megvalósításához szükséges likviditási többlet biztosítása kezdődött el 2016. év folyamán, és történik meg a következő időszakban.

VI. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A Társaság tevékenységének eredményességét 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. 2016. év során a Budapesti iroda piac kihasználtságát rátája – részben a gazdasági növekedésnek részben pedig a visszafogott irodafejlesztéseknek köszönhetően – 12% alá csökkent. Budapesten az irodát kereső bérlők, ilyen limitált rendelkezésre álló területre az elmúlt 5 év alatt nem volt

példa. Ugyanakkor a piacon megfigyelhető trend, miszerint a bérlők az évek során a modernebb irodákba költöznek, emelni fogja a régebbi, első és második generációs irodaházak üresedési rátáját, ezzel kiegyenlítve a teljes piaci üresedési rátát. Az átlagos bérleti díjak tekintetében lassú, de folyamatos növekedésről lehet beszámolni. Az óvatos optimizmussal jellemezhető piacon kihasználva – mivel Pest központi területein gyakorlatilag alig van üres iroda jelenleg - a Társaság épületeinek kiváló lokációját, tovább erősíthető a piaci pozíció az épületek szolgáltatásainak színvonalának emelésével, a bérlők igényeihez igazodó beruházásokkal, fejlesztésekkel, és növekedés-orientált bérlők felkutatásával.

További kockázati tényező a Társaság tevékenységét tekintve az EUR árfolyam változása, mivel a Társaság EUR-ban felvett hitellel is rendelkezik, melynek összege 2016. év végén 8.259.530 EUR. A hitellel kapcsolatban 2016. év folyamán 2,9 M Ft árfolyamvesztés (az hiteltörlesztéseken), illetve 17,9 M Ft árfolyamvesztés (hiteltörlesztések és év végi átértékelések) merült fel. Az árfolyam változások miatti kockázat 2017. évben minden 1 Ft-os változás esetén 8,2 M forint változást (nyereség vagy veszteség) jelentenek. A társaság a devizakockázatok kezelésére külön kockázatkezelési politikát nem alkalmaz.

VII. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság a 2016. évi konszolidált éves beszámolójába 3 leányvállalatot vont be, melyek a következők:

- Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.,
 - Harsánylejtő Kft.,
 - BPR Béta Kft.,
1. A Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. fióktelepe: 2174 Verseg-Fenyőharaszt), amelyet a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2000. szeptember 6-án, 15.000 E Ft törzstőkével alapított. A társaság törzstőkéje 2008. október 31-én megemelésre került 16.000 E Ft-ra. A társaság feladata a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonában lévő Fenyőharaszi Kastélyszálló üzemeltetése.
 2. A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2008. augusztus 25-én, 500 E Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt. A Társaság törzstőkéje 2016. március 10-én 3.000 E Ft-ra emelkedett. A társaság fő tevékenységi köre: saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság nem rendelkezik ingatlantulajdonnal.
 3. A BPR BÉTA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2008. augusztus 25-én, 500 E Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt. A Társaság törzstőkéje 2016. február 29-én 3.000 E Ft-ra emelkedett. A társaság fő tevékenységi köre: saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság nem rendelkezik ingatlantulajdonnal.

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) ezúton nyilatkozik arról, hogy az üzleti jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el

olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

VIII. Vezető tisztségviselőkkel, munkavállalókkal, alapszabállyal kapcsolatos előírások

A vezető tisztségviselők kinevezése és elmozdítása a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.


A vezető tisztségviselőkkel és a munkavállalókkal a Társaság nem kötött a végkielégítéssel kapcsolatban külön megállapodást, e tekintetben a Ptk. megfelelő paragrafusai az irányadók. Az alapszabály módosítása a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, az alábbi kivételekkel:

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

IX. Környezetvédelem

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

Budapest, 2017. március 22.


dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke


Sajgál Gábor
vezérigazgató



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

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

**A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Audit Bizottságának jelentése
a 2016. évi egyedi éves beszámolóról és a 2016. évi konszolidált éves
beszámolóról**

1. A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Audit Bizottsága az irányadó jogszabályok előírásainak és a saját ügyrendjében rögzítetteknek eleget téve megvizsgálta és ellenőrizte a Társaság 2016. évi egyedi éves beszámolóját.

Az Audit Bizottság a 2016. évi, a számviteli törvény alapján készített beszámolóról szóló Igazgatótanácsi jelentést elfogadja, és javasolja a közgyűlésnek a Társaság 2016. évi egyedi éves beszámolójának elfogadását az alábbi főbb adatokkal:

Mérleg főösszeg:	9.307.757 E Ft
Saját tőke:	5.920.213 E Ft
Árbevétel:	2.585.193 E Ft
Adózás előtti eredmény:	1.289.309 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	1.216.059 E Ft

2. A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Audit Bizottsága az irányadó jogszabályok előírásainak és a saját ügyrendjében rögzítetteknek eleget téve megvizsgálta és ellenőrizte a Társaság 2016. évi, a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok szerint készült éves konszolidált beszámolóját. Az Audit Bizottság a Társaság 2016. évi IFRS szerinti konszolidált beszámolójának elfogadását javasolja a közgyűlésnek az alábbi főbb adatokkal:

Mérleg főösszeg:	19.361.636 E Ft
Saját tőke:	15.500.121 E Ft
Árbevétel:	2.754.918 E Ft
Adózás előtti eredmény:	1.434.311 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	1.395.057 E Ft

Budapest, 2017. április 7.

Dr. Hárshgyi Frigyes
Az Audit Bizottság elnöke
Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
RÉSZVÉNYESEI ÉS IGAZGATÓSÁGA RÉSZÉRE

Vélemény

Elvégeztük a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. („a Társaság”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **9.307.757 eFt**, az adózott eredmény **1.216.059 eFt (nyereség) -**, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 29. oldalán a folyamatban lévő peres eljárások cím alatti 3. megjegyzésre, a Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége által, a Társaság egyes közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése tárgyában indított keresetére, továbbá a kiegészítő melléklet 30. oldalán a folyamatban lévő törvényességi felüyeleti eljárásokra. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Ingatlanok	
<p>A kérdés részletes kifejtését az éves beszámoló kiegészítő mellékletének II. Specifikus rész I. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések A.II/11. pontjában lévő „Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok” fejezet tartalmazza.</p> <p>A Társaság a tulajdonában lévő ingatlanok évvégi nettó értéke 3.772.329 eFt. A társaság hat irodaházat és két parkolóházat, valamint egy kastélyszállót birtokol és két átmenetileg hasznosított épülettel rendelkezik. Az ingatlanok kiváló lokációja következtében a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája alatt van a társasági mutató. Gyakorlatilag alig van üres irodája a Társaságnak. Az év során 2 db ingatlan (telek) értékesítésére került sor. Az ingatlanokat amortizált bekerülési értéken tartja nyilván a társaság. A bérbeadott ingatlanokon a tárgyévben jelentős fejlesztések nem voltak - a bekerülési értékek vonatkozásában lényegi növekedés nem volt. A tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenés összege 317.508 eFt. A bérbeadott épületekre 6 % értékcsökkenési leírást alkalmaz a Társaság, az adótörvény által érvényesíthető leírási kulcs 5 %. 2016. december 31-én terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem volt szükség.</p> <p>Az ingatlanok év végi értékelése (esetleges terven felüli értékcsökkenése) kihasználtságárányos értékcsökkentése, kulcsfontosságú terület, mivel a Társasági vagyon jelentős részét képezi. A tárgyévi adózott eredmény döntő része is a két ingatlan eladásból származott.</p>	<p>Alapvető vizsgálati eljárás keretében a fordulónapra egyeztetettük a számlaegyenlegeket az analitikus nyilvántartásokkal. Áttekintettük az ingatlanok tulajdoni lapjait.</p> <p>A tárgyévi állomány csökkenések elszámolását tételesen ellenőriztük.</p> <p>Az értékcsökkenés elszámolását illetően áttekintettük az amortizáció elszámolásával kapcsolatos alapvető belső kontrollokat és ellenőriztük azok működését. Mintavétel alapján a kiválasztott tételek esetében teszteltük az elszámolt értékcsökkenést, az adóalap módosításnál a kihasználtságárányos számítást.</p> <p>Elemző eljárás keretében áttekintettük az ingatlanok fordulónapi piaci értékelését és kontrolláltuk az amortizált bekerülési érték és a piaci érték viszonyát.</p> <p>Az Ingatlanok fordulónapi könyv szerinti értékét megfelelőnek tartjuk.</p>
Deviza hitel	
<p>A kérdés részletes kifejtését az éves beszámoló kiegészítő mellékletének II. Specifikus rész I. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések F.II és F.III/95 pontjában lévő „Hosszúlejáratú kötelezettségek” és „Rövidlejáratú hitelek” fejezet tartalmazza.</p> <p>A CIB Bank Zrt-től felvett euró hitel lejárat: 2018.03.31.</p> <p>A hitel biztosítékai: ingatlanokon jelzálogjog bejegyzés, követelés beszámítás, opciós vételi jog.</p>	<p>Vizsgáltuk a releváns számviteli szabályok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat, hogy a vonatkozó standardok előírásaival összhangban vannak-e? Vizsgáltuk a közzétételek megfelelőségét.</p> <p>A beszámolóban szereplő „Egyéb hosszúlejáratú hitelek” és „Rövidlejáratú hitelek” értékét megfelelőnek tartjuk.</p>

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e, beleértve, hogy az üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek. A számviteli törvény alapján nyilatkozunk kell továbbá arról, hogy az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2016. évi üzleti jelentése összhangban van a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában meghatározott információkat.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan vélemény nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. március 22.



Honti Péter
ügyvezető



Tóth Julianna
kamarai tag könyvvizsgáló
006646

INTERAUDITOR Kft.
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.
000171

1	2	0	4	1	7	8	1	6	8	2	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

a vállalkozás megnevezése BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

a vállalkozás címe, telefonszáma 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. 457-3860

**KONSZOLIDÁLT
ÉVES BESZÁMOLÓ**
Nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok szerint

2016. 01. 01. - 12. 31.
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2017. április 7.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor
vezérigazgató

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

Budapesti Ingatlan Nyrt.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016. december 31.

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2016.12.31	2015.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	3	13 212 074	13 830 848
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4	120 191	122 670
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	4	79 940	77 306
Beruházások, felújítások	4	30 692	357 082
Befektetések társult vállalkozásban	5	-	-
Halasztott adókövetelések	6	2 829	2 804
Éven túli eszközök összesen		13 445 727	14 390 711
Forgóeszközök			
Készletek	7	1 927 133	2 901 799
Vevőkövetelések	8	81 075	202 515
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	9	147 538	109 938
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	10	3 760 163	968 885
Forgóeszközök összesen		5 915 909	4 183 136
Eszközök összesen		19 361 636	18 573 847
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	11	2 583 220	2 583 220
Tőketartalék	11	594 752	594 752
Értékelési tartalék	12	982 873	972 196
Visszavásárolt saját tőke		- 49 000	-
Eredménytartalék		9 993 219	9 934 024
Tárgyévi eredmény		1 395 057	59 195
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		15 500 121	14 143 387
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	13	2 003 639	2 977 798
Céltartalékok várható kötelezettségekre		9 386	16 238
Halasztott adó kötelezettségek	14	527 571	572 606
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2 540 596	3 566 642
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	16	565 240	279 984
Szállítói kötelezettségek	17	117 658	38 933
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18	638 021	544 902
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 320 919	863 819
Kötelezettségek és saját tőke összesen		19 361 636	18 573 847

Konzolidált eredménykimutatás

	Melléklet	2016	2015
Értékesítés nettó árbevétele	19	2 754 918	2 901 730
Egyéb működési bevétel	20	4 953 000	401 181
Anyagjellegű ráfordítások	21	- 1 072 233	- 1 399 271
Személyi jellegű ráfordítások	22	- 358 453	- 334 247
Értékcsökkenés és értékvesztés	4	- 32 280	- 162 472
Egyéb működési ráfordítások	23	- 4 743 129	- 1 168 686
Működési eredmény		1 501 823	238 234
Pénzügyi bevételek	24	25 358	39 384
Pénzügyi ráfordítások	24	- 92 870	- 181 320
Adózás előtti eredmény		1 434 311	96 299
Tényleges adórátfordítás	25	- 73 637	- 24 430
Halasztott adó	25	34 383	- 12 674
Adózott eredmény		1 395 057	59 195
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		1 395 057	59 195
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		10 678	-
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		10 678	-
Teljes átfogó jövedelem		1 405 734	59 195
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		1 405 734	59 195
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Törzsrészcégek súlyozott átlaga (db)		25 766 763	25 832 200
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	26	54,14	2,29
Hígtott	26	54,14	2,29



**BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2016. DECEMBER 31.**

BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT**

2016. DECEMBER 31.

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész	7
1.1	A vállalkozás bemutatása	7
1.2	A Társaság cégadatai	7
1.3	A Társaság értékpapír struktúrája	9
1.4	Vállalatvezetés és foglalkoztatás	9
1.5	A mérlegkészítés alapja	11
2.	Számviteli politika	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei	12
2.1.1	A konszolidáció alapja	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	13
2.1.3	Árbevétel	14
2.1.4	Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése	14
2.1.5	Immateriális javak	18
2.1.6	Goodwill	18
2.1.7	Készletek	19
2.1.8	Követelések	19
2.1.9	Pénzügyi eszközök	19
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek	20
2.1.11	Céltartalékok	21
2.1.12	Társasági adó	22
2.1.13	Lízing	23
2.1.14	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	23
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek	23
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények	24
2.1.17	Osztalék	24
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye	24
2.1.19	Állami támogatások	24
2.1.20	Fordulónap utáni események	24
2.2	A számviteli politika változásai	24
2.3	Bizonytalansági tényezők	25
2.3.1	Valós érték meghatározása	25
2.3.2	Értékcsökkenés	26
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	26
3.	Befektetési célú ingatlanok	27
4.	Ingatlanok, gépek és berendezések	28
5.	Befektetések társult vállalkozásban	29
6.	Halasztott adó követelések	29
7.	Készletek	30
8.	Vevőkövetelések	30
9.	Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	31
10.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	31
11.	Jegyzett tőke és tőketartalék	32
12.	Értékelési tartalék	32
13.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	32

14.	Halasztott adó kötelezettségek.....	33
15.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	34
16.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	34
17.	Szállítói kötelezettségek.....	35
18.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	35
19.	Árbevétel.....	36
20.	Egyéb működési bevétel.....	37
21.	Anyag jellegű ráfordítás.....	37
22.	Személyi jellegű ráfordítások.....	38
23.	Egyéb működési ráfordítások.....	38
24.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai.....	38
25.	Jövedelemadók.....	39
26.	Egy részvényre jutó eredmény.....	40
27.	Szegmensinformációk.....	40
28.	Kockázatkezelés.....	41
29.	Pénzügyi instrumentumok.....	47
30.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	47
31.	Mérleg alatti tételek.....	48
32.	Mérlegfordulónap utáni események.....	49
33.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	50

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2016.12.31	2015.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	3	13 212 074	13 830 848
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4	120 191	122 670
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	4	79 940	77 306
Beruházások, felújítások	4	30 692	357 082
Befektetések társult vállalkozásban	5	-	-
Halasztott adókövetelések	6	2 829	2 804
Éven túli eszközök összesen		13 445 727	14 390 711
Forgóeszközök			
Készletek	7	1 927 133	2 901 799
Vevőkövetelések	8	81 075	202 515
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	9	147 538	109 938
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	10	3 760 163	968 885
Forgóeszközök összesen		5 915 909	4 183 136
Eszközök összesen		19 361 636	18 573 847
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	11	2 583 220	2 583 220
Tőketartalék	11	594 752	594 752
Értékelési tartalék	12	982 873	972 196
Visszavásárolt saját tőke	-	49 000	-
Eredménytartalék		9 993 219	9 934 024
Tárgyévi eredmény		1 395 057	59 195
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		15 500 121	14 143 387
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	13	2 003 639	2 977 798
Céltartalékok várható kötelezettségekre		9 386	16 238
Halasztott adó kötelezettségek	14	527 571	572 606
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2 540 596	3 566 642
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	16	565 240	279 984
Szállítói kötelezettségek	17	117 658	38 933
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18	638 021	544 902
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 320 919	863 819
Kötelezettségek és saját tőke összesen		19 361 636	18 573 847



adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2016. DECEMBER 31.

Konzolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2016	2015
Értékesítés nettó árbevétele	19	2 754 918	2 901 730
Egyéb működési bevétel	20	4 953 000	401 181
Anyagjellegű ráfordítások	21	- 1 072 233	- 1 399 271
Személyi jellegű ráfordítások	22	- 358 453	- 334 247
Értékcsökkenés és értékvesztés	4	- 32 280	- 162 472
Egyéb működési ráfordítások	23	- 4 743 129	- 1 168 686
Működési eredmény		1 501 823	238 234
Pénzügyi bevételek	24	25 358	39 384
Pénzügyi ráfordítások	24	- 92 870	- 181 320
Adózás előtti eredmény		1 434 311	96 299
Tényleges adóráfordingás	25	- 73 637	- 24 430
Halasztott adó	25	34 383	- 12 674
Adózott eredmény		1 395 057	59 195
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		1 395 057	59 195
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		10 678	-
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		10 678	-
Teljes átfogó jövedelem		1 405 734	59 195
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		1 405 734	59 195
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		25 766 763	25 832 200
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	26	54,14	2,29
Hígított	26	54,14	2,29

A 7-46. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2016. DECEMBER 31.

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Visszavásárolt saját tőke	Saját tőke összesen
Egyenleg 2015. december 31-én	2.583.220	594.752	972.196	9.934.024	59.195	0	14.143.387
Előző évi eredmény átvzetése				59.195	-59.195		
Saját tőke visszavásárlás						-49.000	-49.000
Teljes átfogó jövedelem			10.677		1.395.057		1.405.734
Egyenleg 2016. december 31-én	2.583.220	594.752	982.873	9.993.219	1.395.057	-49.000	15.500.121

A 7-46. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2016. DECEMBER 31.

Konzolidált Cash Flow kimutatás

tok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2016	2015
Adózás előtti eredmény	1 434 311	96 299
Kamatráfordítás	- 6 818	13 840
Nem pénzmozgást jelentő tételek		
Értékcsökkenés	32 013	163 186
Értékvesztés	268	- 714
Nem realizált árfolyamkülönbözet	- 16 633	- 18 067
Valós értékelésből származó eredmény	189 452	- 171 649
Céltartalék kötelezettségekre	- 6 852	16 238
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők		
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény	- 893 688	- 437 232
Nettó forgótőke mozgása		
Vevői követelések változása	121 440	68 465
Egyéb forgóeszközök változása	937 066	639 328
Szállítói tartozások változása	78 725	7 740
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	93 119	32 482
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	-	-
Kifizetett kamat	6 819	- 13 840
Kifizetett nyereségadó	- 73 637	- 24 430
Működési tevékenységből származó cash flow	1 895 585	371 646
Tárgyi eszközök beszerzése	- 805 801	446 069
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel	2 422 765	1 030 263
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása	1 616 964	1 476 332
Tőkekibocsátásból bevétel	- 0	- 0
Saját részvény vásárlása	- 49 000	-
Hitelfelvétel	-	-
Hitelvisszafizetés	- 672 270	- 4 534 074
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow	- 721 270	- 4 534 074
Pénzeszközgyenértékesek növekedése	2 791 278	- 2 686 097
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	968 885	3 654 981
Záró pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	3 760 163	968 885

A 7-46. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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

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

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbeadás útján történő hasznosításával foglalkozik. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2016. december 31-én 46 fő. (2015. december 31-én 43 fő volt). A Társaság székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

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

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács és a vezérigazgató végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Audit Bizottság látja el.

1.2 A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41



Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje:	2.583.220.000,-Ft
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:

dr. Ungár Anna, az Igazgatótanács elnöke
Berecz Kristóf, az Igazgatótanács alelnöke
Tzvetkov Julian
dr. Hárshegyi Frigyes
Bajnok Judit

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

Tzvetkov Julian
dr. Hárshegyi Frigyes
Bajnok Judit

A Társaság Könyvvizsgálója:

2017. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.), a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth Julianna.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye:

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2017. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	24,18 %
PIÓ 21 Kft.	29,81 %
Horváth László	16,94 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %

1.3 A Társaság értékpapír struktúrája

2016. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.220 darab 100 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészevényből áll, melyből 100.000 darab a Társaság saját tulajdonában található. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi.

1.4 Vállalatvezetés és foglalkoztatás

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvény tulajdon (db)	Közvetlen és közvetett részesedés (%)
ITT	Dr. Ungár Anna	Igazgatótanács elnöke	2016.08.26	2021.08.26	0	24,18 % közvetett részesedés
ITT	Berecz Kristóf	Igazgatótanács alelnöke	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	Igazgatótanács tagja, az Audit bizottság tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	Igazgatótanács tagja az Audit bizottság tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	Bajnok Judit	Igazgatótanács tagja az Audit bizottság tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató	2016.12.01	Határozatlan (munkaviszony)	0	0
SP	Farkas Zoltán	Pénzügyi és számviteli igazgató	2015.05.26	Határozatlan (munkaviszony)	0	0
SP	Németh-Szabó Tímea	Kontrolling Igazgató	2008.12.08.	Határozatlan (munkaviszony)	0	0

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

Vezető tisztségviselők változása

Az Igazgatótanács tagjai tekintetében 2016. évben a következő változások történtek:

- A 2016. április 1-jén megtartott évi rendes közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel 2016.04.01-i hatállyal az Igazgatótanács tagjai közül dr. Ungár Annát visszahívta.
- A 2016. április 1-jén megtartott évi rendes közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Angel Gábort a 2016. április 1. és 2017. április 25. közti időszakra.

- A 2016. május 10-én megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta dr. Incze Andrást, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort a 2016. május 10 és 2017. április 25. közti időszakra.
- dr. Spéder Zoltán 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai és audit bizottsági tagságáról.
- Mártonné Uhrin Enikő 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai tagságáról és a Társaság leányvállalatainál betöltött vezető tisztségviselői megbízatásairól.
- A 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel 2016.08.26.-i hatállyal az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai közül dr. Nobilis Kristófot, dr. Spéder Zoltánt, Oláh Mártont, az Igazgatótanács tagjai közül Mártonné Uhrin Enikőt, Angel Gábort, dr. Incze Andrást, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort visszahívta.
- A 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyest, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyest és Bajnok Juditot a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra.

2016. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vezető tisztségviselők személyében változás nem történt.

A vállalatvezetésben a 2015. december 31-i állapothoz képest történt változás:

- Dr. Kiss Péter Pál jogi igazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát a Felek 2016. augusztus 19-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.
- Mártonné Uhrin Enikő Társaságnál betöltött gazdasági vezérigazgató-helyettesi munkaviszonyát a felek 2016. augusztus 25-én közös megegyezéssel megszüntették.
- Angel Gábor vezérigazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát és vezérigazgatói megbízatását a Felek 2016. november 30-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.
- Az Igazgatótanács 2016. december 1-jei hatállyal határozatlan időtartamra Sajgál Gábort, a Társaság korábbi ingatlan hasznosítási üzletág igazgatóját nevezte ki a Társaság új vezérigazgatójának.

2016. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vállalatvezetésben változás nem történt.

1.5 A mérlegkészítés alapja

i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről

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

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

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

A vállalatcsoport pénzügyi éve megegyezik a naptári évvel.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2016. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

Az anyavállalat a nem konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készíti. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól. Annak érdekében, hogy a nemzetközi konszolidált beszámoló összhangban legyen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdekkel, bizonyos módosításokat kellett végrehajtani a Csoport magyar konszolidált beszámolóján.

Az anyavállalat a számviteli törvény 2017. január 1-től érvényes rendelkezései szerint már a 2017. nem konszolidált éves beszámolóját is az IFRS előírásai szerint fogja elkészíteni.

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

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a

megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes, MNB által közzétett átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva.

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

2.1.3 Árbevétel

A vállalatcsoport bevétele elsősorban az ügyfelei és egyéb harmadik fél részére nyújtott szolgáltatásaiból és áruk értékesítéséből származik. A szolgáltatásokból és árueladásokból származó bevételeket általános forgalmi adóval és kedvezményekkel csökkentett értéken mutatja be a vállalatcsoport (a csoporton belüli forgalom kiszűrése után), amennyiben a bevétel nagysága megbízhatóan meghatározható. További feltétel, hogy a vállalatcsoportnak valószínűsíthetően jövőbeni gazdasági haszna származzon az értékesítésből, és az IAS 18 standard áruk értékesítésére és szolgáltatások nyújtására vonatkozó minden egyéb speciális bevétel elismerési feltétele teljesüljön a vállalatcsoport által nyújtott, lent ismertetett szolgáltatásokra és értékesített árukra.

2.1.4 Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése

A Csoportnál az ingatlanok három csoportja kerül elkülönítésre:

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

2.1.4.1 Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

Tekintve, hogy a piaci érték meghatározásához az IAS 40 standard javasolja, de nem követeli meg a független értébecslő igénybevételét, azon befektetési ingatlanok esetében, ahol döntés született azok értékesítéséről, és az értékesítés meg is kezdődött, a valós érték számítási metódus abból indul ki, hogy az eszköznek van aktív piaca, vagyis léteznek megkötött adásvételi szerződések. A valós érték meghatározásához az ingatlan tényleges piaci ára, vagyis a már megkötött adásvételi szerződésekben szereplő eladási ár (ezekből számított átlagár) szolgáltatja a legjobb alapot.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A valós érték változásából eredő nyereség nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

2.1.4.2 Egyéb ingatlanok valós értéken

Egyéb ingatlannak minősül a csoportnál az az ingatlan, melyet áruk értékesítésével, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak. A vállalatcsoport parkolási és szállodai szolgáltatásokat nyújtó ingatlanjai, valamint a fejlesztett közműlétesítmények tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére – kivéve a fejlesztett közműlétesítményeket – a valós érték modellt választotta a cégcsoport.

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

Az egyéb ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség közvetlenül a saját tőke részeként, mint átértékelési többlet kerül kimutatásra. A valós érték változásából eredő veszteség az átértékelési többletet csökkenti, ugyanakkor, ha az átértékelési többlet összege nullára csökkent, a valós érték változásából eredő veszteség a tárgyévi veszteségben kerül elszámolásra. Amennyiben a tárgyévi veszteség terhére kerül elszámolásra egyéb ingatlan átértékelésből adódó különbözet, a következő időszakok átértékelési többleteit mindaddig a tárgyévi nyereség terhére kell elszámolni, amíg az a korábban elszámolt átértékelési csökkenést fordítja meg. Az átértékelési többlet nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek.

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

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

2.1.4.3 Egyéb tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a

használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.5 Immateriális javak

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

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

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

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
--	--------

2.1.6 Goodwill

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

2.1.7 Készletek

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

A vállalatcsoport tulajdonában lévő kereskedelmi célú ingatlanok valós értékének meghatározásánál – tekintve, hogy azok értékesítési piaca aktív – a befektetési ingatlanoknál bemutatott valós érték számítási módszert alkalmazza a cégcsoport. Ezen ingatlanok esetében a valós érték számítási metódus abból indul ki, hogy az eszköznek van aktív piaca, vagyis léteznek megkötött adásvételi szerződések. A valós érték meghatározásához az ingatlan jelenlegi piaci ára, vagyis az adásvételi szerződésekben szereplő eladási ár (ezekből számított átlagár) szolgáltatja a legjobb alapot.

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

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

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

2.1.8 Követelések

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

2.1.9 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

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

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

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

Az értékesíthető értékpapírok esetében a nem realizált nyereség és veszteség a saját tőkében kerül elszámolásra mindaddig, amíg az értékpapír értékesítésre nem kerül, vagy értékvesztés elszámolási döntés nem születik, amikor is az addig a saját tőkében elszámolt kumulált nyereség vagy veszteség az adott időszak eredménykimutatásában kerül elszámolásra.

2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámla hitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését

a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

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

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

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

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

2.1.11 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

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

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

2.1.12 Társasági adó

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

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

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

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

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

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

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

2.1.13 Lízing

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

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

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

2.1.14 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2015., sem pedig a 2014. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.15 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és

eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.16 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

2.1.17 Osztalék

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

2.1.18 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.19 Állami támogatások

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

2.1.20 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2016. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A beszámoló kiadásáig az alábbi standardok és értelmezések kerültek kibocsátásra, melyek még nem léptek hatályba. E standardok átvételét a Csoport hatályba lépésükkor tervezi:
IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával és értékelésével kapcsolatban. A későbbiekben az IASB a fedezeti ügyletek elszámolásával és a pénzügyi eszközök értékvesztésével is foglalkozni fog. Az IFRS 9 első fázisának befejezése várhatóan hatással lesz a Csoport pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését valószínűleg nem befolyásolja majd. A Csoport a módosítás hatását a többi fázissal együtt – azok megjelenésekor – fogja együttesen mérlegelni.

IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai (hatályos 2017. január 1-től)

Az IASB 2014. május 28-án új standardot bocsátott ki az ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolásáról. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2017. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási szerződések jelenlegi szabályozását a bevételek elszámolása terén. Az új standard szerint a vállalatok egy „ötlépcsős modellt” alkalmaznak annak meghatározására, hogy mikor és milyen összegben jelenítsék meg az árbevételt. A modell szerint a bevételt úgy kell megjeleníteni, hogy az kifejezze az „ígért” termék vagy szolgáltatás átruházását, olyan összegben, amelyre a vállalat a várakozásai szerint jogosult lesz. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

2.3.1 Valós érték meghatározása

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

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

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

2.3.2 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2015. december 31-ével végződő évre 162.472 e Ft. a 2014. december 31-ével végződő évre 57.579 e Ft értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalként

	cím:	Szavazati arány	
		2016	2015
Kastélyszálló Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%
BPR Béta Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

3. Befektetési célú ingatlanok (adatok e Ft-ban)

2015. december 31-én	13.830.848
Valós érték változás	1.681.000
Értékesítés	(2.299.774)
<hr/>	
2016. december 31-én	13.212.074
Valós érték	
2015. december 31-én	<u>13.830.848</u>
2016. december 31-én	<u>13.212.074</u>

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2016-ban az alábbi tételekből adódott:

A befektetési ingatlanok valós értékének növekedése a portfolióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésére vezethető vissza. A valós érték emelkedést egyrészt javuló piaci várakozások, másrészt a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (magasabb feltöltöttség, szerződések lejáratí ideje) indokolják.

A befektetési ingatlanok valós értékének nagymértékű csökkenését elsősorban a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítése (1.200.000 e Ft és 1.080.000 e Ft csökkenés), valamint a Castrum Ház irodáinak, üzleteinek, garázsainak és tárolóinak értékesítése (19.774 e Ft csökkenés) indokolja.

4. Ingatlanok, gépek és berendezések (adatok e Ft-ban)

	Egyéb Ingatlanok	Gépek. berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
2015. december 31-én	201 916	197 138	357 082	756 136
Konszolidációs kör változása	-	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	49 561	100 570	150 131
Csökkenés és átsorolás	-	30 792	426 960	457 752
2016. december 31.	201 916	215 907	30 692	448 515
2015. december 31-én	79 246	119 832	0	199 078
Konszolidációs kör változása	-	-	-	-
Éves leírás	2 478	20 793	-	23 271
Csökkenés	-	4 658	-	4 658
2016. december 31.	81 725	135 967	0	217 692
Nettó könyv szerinti érték				
2015. december 31.	122 670	77 306	357 082	557 058
2016. december 31.	120 192	79 940	30 692	230 824

2011. évtől az egyéb ingatlanok soron kerülnek kimutatásra a Harsány lejtő ingatlanon fejlesztett üzembe helyezett közműlétesítmények, valamint 2013. évtől egy társasházi lakás.

A bruttó érték növekedésének jelentős része 4 db személygépjármű, és 1 db tehergépjármű vásárlásából, valamint egyéb ingatlanokon végzett beruházásából és számítástechnikai eszközök beszerzéséből, továbbá a szálloda üzemeltetéséhez szükséges berendezések beszerzéséből adódott. A bruttó érték csökkenése 3 db személygépjármű eladásához kapcsolódik. Az értékcsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés elszámolásához, míg csökkenése személygépjármű eladáshoz kapcsolódik.

A beruházások állománynövekedésének jelentősebb tételei az anyavállalatnál jelentkeztek, melyek a következők: személy és tehergépkocsi vásárlása (19.227 E Ft), Aranykéz u. Parkolóház felújítási munkák összege (23.795 E Ft), Flórián Udvar E épület irodakialakítás (10.549 E Ft) Bihari úton lift felújítási (3.190 E Ft), egyéb ingatlanokon végzett beruházás (5.436 E Ft) munkálataihoz. Ezen kívül egyéb gépek, berendezések, és számítástechnikai eszközök beszerzésére (21.153 E Ft) került sor, valamint a Kastélyszálló működéséhez szükséges eszközök beszerzése történt meg. A beruházások jelentős csökkenését egyrészt a Bajcsy Zsilinszky úti valamint az Andrássy úti ingatlanokon meg nem valósult beruházás összegének kivezetése (263.642 E Ft), valamint a tárgy évben értékesítésre került

Királyhágó tér és Sas utcai ingatlanok építési terveinek selejtezése (63.450 E Ft), másrészt a Harsánylejtő ingatlannal kapcsolatban készletre történő kivezetése (3.163 E Ft) okozta. A beruházások csökkenését eredményezte még a tárgy évben egyéb ingatlanokra aktivált beruházások értéke (37.750 E Ft), a gépkocsik (19.227 E Ft), valamint egyéb gépek és számítástechnikai eszközök üzembe helyezése (20.996 E Ft), a Kastélyszállóban vásárolt eszközök üzembe helyezése, valamint az előző évben beruházási előlegként szereplő összegek tárgyévi megvalósulása és aktiválása.

5. Befektetések társult vállalkozásban

A Befektetések társult vállalkozásokban soron 2016-ban – a 2015-ös évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, a Csoport 2016-ban minden leányvállalatát teljes körűen bevonta a konszolidációba.

6. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport. Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor 2016-ban és 2015-ben (adatok e Ft-ban):

	2016. december 31.	2015. december 31.
Vevőkövetelések értékvesztése	83	94
Ingatlanok, gépek, berendezések	0	0
Veszteségelhatárolás	2.746	2.710
Céltartalék	0	0
Levonható különbség összesen	2.829	2.804
Halasztott adókövetelés összesen	2.829	2.804

7. Készletek (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Anyagok	1.653	720
Befejezetlen és félkész termékek	1.876.739	2.262.198
Késztermékek	46.297	637.406
Áruk	2	1.474
Készletekre adott előlegek	0	0
Összesen	<u>1.927.133</u>	<u>2.901.799</u>

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

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

A készletekre egyik évben sem kellett értékvesztést elszámolni.

8. Vevőkövetelések (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Vevőkövetelések	95.889	245.266
Vevők értékvesztése	(14.814)	(42.751)
Összesen	<u>81.075</u>	<u>202.515</u>

A vevőkövetelések egy részét 2016. évben is az értékesített Castrum Házi irodák, üzletek, tárolók és parkolók 2016. december 31-ét követően esedékes részletei teszik ki (15.138 e Ft).

Ezen felül a vevőkövetelések részét képezik a 2016. december havi bérleti és üzemeltetési díjak, tovább számlázott közvetített szolgáltatások (telefon- és közüzemi díjak) és szállodai szolgáltatások kifizetetlen összegei.

9. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Társasági adó követelés	0	0
ÁFA követelés	0	0
Kamatbevétel elhatárolása	0	0
Iparűzési adó túlfizetés	0	0
Egyéb	41.724	25.643
Konszolidációba be nem vont vállalatokkal szembeni követelés	0	0
Bérleti és parkolási díj elhatárolás	103.755	78.666
Telefondíjak elhatárolása	0	0
Költségek aktív időbeli elhatárolása	2.057	1.815
Egyéb bevétel elhatárolások	2	3.814
Összesen	<u>147.537</u>	<u>109.938</u>

2016-ban jelentős a bevétel elhatárolások összege, melynek oka, hogy az elhatárolt számlák jelentős részében időszakos elszámolású teljesítés került kiszámlázásra, amelyek áfája már 2017. évet érinti, ezért ezek a számlák 2017. évben kerülnek könyvelésre, és 2016-ban elhatárolásra.

Az adó követelések és kötelezettségek nem adónemenként, hanem összevontan kerültek értékelésre és előjeltől függően besorolásra egyéb követelés vagy egyéb kötelezettség kategóriába. 2016 évben az adók összevont egyenlege kötelezettséget mutat, ezért az egyéb kötelezettségek soron kerülnek bemutatásra.

10. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Pénztárak	1.712	1.105
Bankszámla	3.758.451	967.780
Összesen	<u>3.760.163</u>	<u>968.885</u>

A pénzeszközök jelentős mértékű növekedésének oka, hogy a bankszámlán található a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok eladása ellenértékének jelentős része.

11. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.583.220 e Ft, a Társaság alaptőkéje 2.583.220.000 db, egyenként 100 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrésvényekből áll.

A tőketartalék tartalmazza a részvény kibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbséget összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét. (A vállalatcsoport tárgyévi tőketartaléka 594.752 e Ft.)

12. Értékelési tartalék

Az értékelési tartalék az egyéb ingatlanok valós értéken való kimutatásához kapcsolódó növekmények összegeit tartalmazza halasztott adókötelezettség értékével nettósított összegben, mely a 2016. évben nem 10.677 e Ft-tal nőtt a 2015-ös évhez képest az adókulcs 10%-ról 9%-ra történő csökkenése miatt, az összege pedig 982.873 e Ft.

13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Pénzügyi kötelezettségek	2.568.879	3.257.782
Ebből rövid lejáratú rész (-)	(565.240)	(279.984)
Összesen	<u>2.003.639</u>	<u>2.977.798</u>

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök állománya 2016. december 31-én 2.003.639 e Ft szemben a 2015. december 31-én fennállt 2.977.798 e Ft-tal.

A bankhitelek, ezen belül a hosszú lejáratú és rövid lejáratú hitelek devizában és forintban 2016.12.31-én és 2015.12.31 -én fennálló összegét az alábbi táblázat mutatja:

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege Eur-ban 2016.12.31.	Kölcsön összege e Ft-ban 2016.12.31.	Ebből hosszú lejáratú e Ft-ban 2016.12.31.	Ebből rövid lejáratú e Ft-ban 2016.12.31.
Budapesti Ingatlan Nyrt. CIB Bankhitel	8.259.530	2.568.879	2.003.639	565.240

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege Eur-ban 2015.12.31.	Kölcsön összege e Ft-ban 2015.12.31.	Ebből hosszú lejáratú e Ft-ban 2015.12.31.	Ebből rövid lejáratú e Ft-ban 2015.12.31.
Budapesti Ingatlan Nyrt. CIB Bankhitel	10.404.259	3.257.782	2.977.798	279.984

A Budapesti Ingatlan Nyrt. esetében a hosszú és rövid lejáratú kölcsönök bázis és tárgy évi összegében jelentős csökkenés figyelhető meg. Ennek oka, hogy az időszaki rendszeres törlesztéseken (894.174 EUR) kívül előtörlesztés is történt (1.250.555 EUR), melynek oka, hogy Királyhágó téri ingatlan, valamint a Castrum-ház irodák eladásából befolyt pénzüsszeg egy részét a társaság előtörlesztésre fordította.

A hitel évközi törlesztésén a Társaság összesen 2.290 E Ft veszteséget realizált, az évi végi ártértékelés hatása pedig 17.224,5 E Ft nem realizált nyereség.

A Csoport hiteleinek részletei, a hitelek feltételei és biztosítékai az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

A Budapesti Ingatlan Nyrt. EUR-ban fennálló hitelének lejáratú időpontja 2018. március 31-e. A hitel biztosítékai: jelzálogjog ingatlanokon (részletesen ld. 31. Mérleg alatti tételek), beszámítás, opciós vételi jog. A hitel tőketörlesztése negyedévente történik, a kamatfizetés gyakorisága havi, mértéke Euribor-hoz kötött.

A hosszú lejáratú hitelek törlesztése a szerződés alapján a következő:

	2016. december 31.
2017-ben törlesztendő	565.240 e Ft
2018-ban törlesztendő	2.003.639 e Ft
Összesen	2.568.879 e Ft

14. Halasztott adó kötelezettségek

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjeléne meg megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor 2016-ban és 2015-ben (adatok e Ft-ban):

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Vevőkövetelések értékvesztése	(1.251)	(4.181)
Ingatlanok, gépek, berendezések	876.633	964.182
Veszteségelhatárolás	(348.656)	(387.395)
Céltartalék	845	0
Egyéb	0	0
Adóköteles különbszet összesen	<u>527.571</u>	<u>572.606</u>
Halasztott adókötelezettség összesen	<u>527.571</u>	<u>572.606</u>

15. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

A 2016. december 31-ei egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 0 e Ft, megegyezően a 2015-ös állománnyal.

16. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
CIB hitel	565.240	279.984
Raiffeisen hitel	0	0
Folyószámlahitel	0	0
Összesen	<u>565.240</u>	<u>279.984</u>

A cégcsoport rövid lejáratú hitelei között a hosszú lejáratú bankhitel következő évben esedékes törlesztő részlete található: ezek alakulását bázis évről a tárgy évre devizában és forintban a hosszú lejáratú hiteleknél található táblázat tartalmazza.

A hosszú lejáratú bankhitelek következő évben esedékes törlesztő részleteinek összege jelentősen magasabb az előző évhez képest, tekintve, a Bankkal kötött megállapodás szerint 2017-től a Társaság emelt összegű rendszeres tőketörlesztést fizet.

17. Szállítói kötelezettségek (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Szállítói kötelezettségek	117.658	38.933
Összesen	<u>117.658</u>	<u>38.933</u>

A szállítói állomány tárgyevi összege az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi-, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket, valamint garanciális visszatartás miatti kötelezettségeket tartalmaz.

18. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	592.017	504.746
Passzív időbeli elhatárolások	46.007	40.156
Összesen	<u>638.021</u>	<u>544.902</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza 2016. és 2015. december 31-én (adatok e Ft-ban):

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Vevői előlegek	450.845	361.038
Jövedelem elszámolás	21.052	2.953
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.280	75.280
Adó- és járulékfizetési kötelezettségek	32.304	48.387
Közüzemi és telefon költségek elhatárolása	26.058	24.123
Vevői előrefizetések	11.957	16.447
Bevétel elhatárolások	0	1.024
Egyéb költség elhatárolások	19.949	15.009
Pénzügyi lízinghez, kapcsolódó kötelezettség	0	0
Egyéb kötelezettség	576	641
Összesen	<u>638.021</u>	<u>544.902</u>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek, a dematerializációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség, valamint az elhatárolt közüzemi és egyéb költségek határozzák

meg 2015-ben és 2014-ben is. A növekedés döntő részét a vevői előlegek összegének növekedése teszi ki.

19. Árbevétel (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1.036.926	1.070.854
Parkolási díj bevételek	219.011	184.659
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	216.275	209.290
Szállodai és éttermi szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	188.017	161.886
Ingyenértékesítés árbevétele	1.076.476	1.250.912
Egyéb árbevételek	18.213	24.129
Összesen	<u>2.754.918</u>	<u>2.901.730</u>

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

A bérleti, üzemeltetési és parkolási díj bevételek nem változtak számottevően az előző évhez képest, csupán az összetételük. A bérleti díjak ugyan nagyobb mértékben emelkedtek az előző évhez képest a Bihari úton, a Flórián Udvarban és a Rákóczi úti bérleményben, de a Király utcai ingatlan 2015-ös értékesítése miatt az arra jutó bérleti díj árbevétel hiánya érezhető a tárgyévben, továbbá a Bajcsy-Zsilinszky úti bérlemény kihasználtsága is csökkent. Jelentős emelkedés figyelhető meg ugyanakkor a parkolási díjbevétel tekintetében mind az Aranykéz utcai, mind pedig a Flórián Udvarban található parkolóházban, mely emelkedés kompenzálta a bérleti- és üzemeltetési díjbevétel fentebb részletezett csökkenését.

A közvetített szolgáltatások a bérlők felé tovább számlázott közüzemi- és telefon díjakat tartalmazza, mely a tárgy évben csekély mértékben, 3%-kal emelkedett. A továbbszámlázások elsősorban a Flórián Udvar bérlőinek közüzemi fogyasztásának, a Victor Hugó utcai bérlők áramfogyasztásának, illetve a Zágrábi út 1-3. szám alatt található szálloda bérlemény közüzemi fogyasztásának továbbszámlázásából erednek.

A szállodai és éttermi szolgáltatások bevétele 16 %-kal nőtt, melynek legfőbb oka a Kastélyszállóban eltöltött vendégéjszakák szállásdíj bevételeinek jelentős növekedése.

Az ingatlan értékesítés árbevétele 14 %-kal csökkent az előző évhez képest, melynek legfőbb oka, hogy ugyan a Harsánylejtő Projekt telek értékesítései jelentősen nőttek, de a Castrum-Ház ingatlanértékesítései 2015-ben pár kisebb tétel kivételével befejeződtek, így 2016-ban lényegi eredményt már nem generáltak.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek, melyek összege 25%-kal csökkent bázis időszakra a tárgy időszakra.

20. Egyéb működési bevétel (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Valós értékelés	2.531.941	0
Ingtatlan értékesítés	2.403.000	395.000
Egyéb bevételek	18.059	6.181
Összesen	<u>102.318</u>	<u>102.318</u>

Az egyéb működési bevétel soron 2016. évben a befektetési ingatlanok valós értékelésének és értékesítésének nyeresége, valamint egyéb bevételek jelennek meg. A Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítésének IFRS szerinti eredménye 2.403 millió Ft volt.

21. Anyag jellegű ráfordítás (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Anyagköltségek	169.222	167.168
Igénybe vett szolgáltatások értéke	345.867	405.367
Egyéb szolgáltatások értéke	18.346	17.066
Eladott áruk beszerzési értéke	323.240	599.975
Eladott (közvetített) szolg. értéke	215.557	209.695
Összesen	<u>1.072.232</u>	<u>1.399.271</u>

Az anyag jellegű ráfordítások összege 327.039 E Ft-tal lett alacsonyabb, mint előző évben, melynek legnagyobb tétele egyrészt az igénybe vett szolgáltatások csökkenése, melyet a saját tulajdonú gépjárművek használata miatt lenullázódott gépjármű bérleti díj (15.300 E Ft), valamint a saját erőből értékesített Harsánylejtő telkek miatt lecsökkent ingatlanügynöki díj (20.600 E Ft) okozott. Ezen kívül az ELÁBÉ 277.000 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél, mert az eladott Harsánylejtő építési telkek miatti ELÁBÉ emelkedést (169.000 E Ft) csökkentette, hogy a Castrum-ház irodái az előző években eladásra kerültek, így az azokra jutó ELÁBÉ 277.000 E Ft-tal csökkent.

22. Személyi jellegű ráfordítások (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Béreköltség	266.611	246.533
Egyéb személyi jellegű juttatások	17.414	18.308
Járulékok	74.428	69.406
Összesen	<u>358.453</u>	<u>320.651</u>

A személyi jellegű ráfordítások 7%-kal emelkedtek előzőévhez képest, mely leginkább jutalom kifizetésből adódik.

23. Egyéb működési ráfordítások (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Valós értékelés	1.009.727	273.599
Ingatlan értékesítés	447.343	0
Ingatlan értékesítés miatti PPA változás	1.243.177	0
Egyéb ráfordítások	2.042.882	895.087
Összesen	<u>4.743.129</u>	<u>1.168.686</u>

Az egyéb működési ráfordítások jelentős tétele az ingatlanok értékesítése miatt azok piaci értékének csökkenése miatt elszámolt összeg. Az egyéb ráfordítások mindkét évben megjelenő tételei az ingatlanok építmény- és telekadója, az iparüzési adó (176.877 E Ft). Emellett a tárgyében jelentős tételként szerepel a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítésekor a kivezetett eszközök könyv szerinti értéke (1.483.000 E Ft), az eladás vagy elévülés miatt a beruházások közül leírt és kivezetett tervek könyv szerinti értéke (327.092 E Ft), valamint a Sas utcai ingatlan értékesítése miatt kivezetett PPA.

24. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Kapott kamatok	6.820	13.303
Árfolyamnyereség	18.539	26.081
Összesen	<u>25.359</u>	<u>39.384</u>

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Fizetett kamatok	87.522	177.620
Árfolyamveszteség	5.348	3.700
Egyéb	0	0
Összesen	<u>92.870</u>	<u>181.320</u>

A pénzügyi műveletek bevétele több mint harmadával csökkent az előző évhez képest, melynek legfőbb oka a HUF/EUR árfolyam kedvezőtlen irányú változása, mind a hiteltörlesztéskor realizált, mint pedig az év végi átértékelés tekintetében.

A pénzügyi műveletek ráfordítása a banki hitelek után fizetett kamatokat és az árfolyamveszteséget tartalmazza. A fizetett kamat összege a hitel törlesztések miatt az előző évinek kevesebb, mint felére csökkent, míg az árfolyamveszteség a HUF/EUR árfolyam kedvezőtlen irányú változása miatt némileg nőtt az előző évhez képest.

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2016. évi eredménye összességében 74.425 e Ft-tal nőtt az előző évihez képest.

25. Jövedelemadók (adatok e Ft-ban)

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Társasági adó	73.637	24.430
Halasztott adó	-34.383	12.674
Összesen	<u>39.254</u>	<u>37.104</u>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az egyes társaságok helyi szabályok szerint megállapított adózandó nyeresége alapján került meghatározásra. A társasági adó kulcsa 10% éves 500 millió forint adózás előtti eredmény alatt, és 19% maradt az 500 millió forintos szintet meghaladó eredményre vonatkozóan.

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Adózás előtti eredmény	1.434.313	96.299
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	(73.637)	0
Állandó különbségek	34.383	(59.195)
Jövedelemadók összesen	<u>(39.254)</u>	<u>37.104</u>

26. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	2016	2015
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.395.058	59.195
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	25.766.763	25.832.200
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	54,14	2,29

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2016-ban, sem 2015-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

27. Szegmensinformációk

A vállalatcsoport valamennyi ingatlana Budapesten és vonzáskörzetében található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a vállalatcsoport ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik a szegmensek kialakítására 2016. évben is ennek megfelelően került sor. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a cégcsoport működésből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható üzemi eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2015. és 2016. évi alakulását az alábbi táblázat tartalmazza (adatok e Ft-ban):

2015	Befektetési ingatlan	Egyéb ingatlan	Kereskedelmi ingatlan	Működési eredmény	Összesen
Értékesítés árbevétele	2 288 102	0	624 384	60 597	2 973 083
Egyéb működési bevétel	397 829	0	0	3 353	401 182
Anyagjellegű ráfordítások	-1 093 988	0	-220 079	-156 555	-1 470 622
Személyi jellegű ráfordítások	-40 191	0	0	-294 057	-334 248
Értécsökkenés és értékvesztés	-123 793	-16 483	0	-22 195	-162 471
Egyéb működési ráfordítások	47 686	0	-1 157 679	-58 697	-1 168 690
Üzleti tevékenység eredménye	1 475 645	-16 483	-753 374	-467 554	238 234

2016	Befektetési ingatlan	Egyéb ingatlan	Kereskedelmi ingatlan	Működési eredmény	Összesen
Értékesítés árbevétele	1 709 660	0	1 062 302	2 468	2 774 430
Egyéb működési bevétel	4 916 041	0	150	36 809	4 953 000
Anyagjellegű ráfordítások	-665 769	0	-343 762	-82 214	-1 091 745
Személyi jellegű ráfordítások	-48 085	0	0	-310 368	-358 453
Értékcsökkenés és értékvesztés	-3 868	-2 479	0	-25 933	-32 280
Egyéb működési ráfordítások	-3 607 996	-120	-1 065 639	-69 374	-4 743 129
Üzleti tevékenység eredménye	2 299 983	-2 599	-346 949	-448 612	1 501 823

28. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2016-ban és 2015-ban sem jelentős. Az idegen tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult (adatok e Ft-ban):

	Melléklet	2016. december 31.	2015. december 31.
Hitelek, kölcsönök	13,16	2.568.879	3.257.781
Le: Pénzeszközök	10	3.760.163	968.885
Nettó adósságállomány		-1.191.284	2.288.897
Saját tőke		15.500.121	14.143.387
Nettó saját tőke		16.691.405	11.854.490

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitétséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2016. december 31-én és 2015. december 31-én (adatok e Ft-ban).

	2016. december 31.	2015. december 31.
Vevőkövetelések	81.075	202.515
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3.760.163	968.885
Összesen	3.841.238	1.171.400

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei

esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét.

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

Piaci kockázat

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

Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen: a kamatkockázattól és a devizakockázattól. Ezen kulcsváltozókra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik a Csoport biztosítani. Árfolyam-fedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában, adatok e Ft-ban):

Tényleges kamatokkal	2016. december 31.	2015. december 31.
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-80 702	-164 316
Adózás előtti eredmény	1 515 013	260 615
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-81 509	-165 960
Adózás előtti eredmény	1 515 820	262 259
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>807</i>	<i>1 643</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,053%</i>	<i>0,630%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-84 737	-172 532
Adózás előtti eredmény	1 519 048	268 831
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>4 035</i>	<i>8 216</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,266%</i>	<i>3,152%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-88 772	-180 748
Adózás előtti eredmény	1 523 083	277 047
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>8 070</i>	<i>16 432</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,533%</i>	<i>6,305%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-79 895	-162 673
Adózás előtti eredmény	1 514 206	258 972
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-807</i>	<i>-1 643</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,053%</i>	<i>-0,630%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-76 667	-156 101
Adózás előtti eredmény	1 510 978	252 400
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-4 035</i>	<i>-8 216</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,266%</i>	<i>-3,152%</i>
-10%		

Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-72 632	-147 885
Adózás előtti eredmény	1 506 942	244 184
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-8 070</i>	<i>-16 432</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,533%</i>	<i>-6,305%</i>

Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában, adatok E Ft-ban):

Aktuális árfolyamokkal	2016. december 31.	2015. december 31.
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	412 047	354 197
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 574 722	3 257 782
Nettó eszközállomány	15 500 121	14 143 386
1%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	416 167	357 739
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 600 469	3 290 360
Nettó eszközállomány	15 478 494	14 114 350
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-21 627</i>	<i>-29 036</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,140%</i>	<i>-0,205%</i>
5%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	432 649	371 907
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 703 458	3 420 671
Nettó eszközállomány	15 391 987	13 998 207
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-108 134</i>	<i>-145 179</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,698%</i>	<i>-1,026%</i>

10%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	453 252	389 617
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 832 194	3 583 560
Nettó eszközállomány	15 283 853	13 853 028
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-216 267</i>	<i>-290 359</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-1,395%</i>	<i>-2,053%</i>

-1%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	407 927	350 655
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 548 974	3 225 204
Nettó eszközállomány	15 521 747	14 172 422
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>21 627</i>	<i>29 036</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,140%</i>	<i>0,205%</i>

-5%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	391 445	336 487
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 445 985	3 094 893
Nettó eszközállomány	15 608 254	14 288 565
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>108 134</i>	<i>145 179</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,698%</i>	<i>1,026%</i>

-10%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	370 842	318 777
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 317 249	2 932 004
Nettó eszközállomány	15 716 388	14 433 745
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>216 267</i>	<i>290 359</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>1,395%</i>	<i>2,053%</i>

29. Pénzügyi instrumentumok (adatok e Ft-ban)

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

2016. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	81.075	81.075
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3.760.163	3.760.163
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	2.568.879	2.568.879
Szállítói kötelezettségek	117.658	117.658

2015. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	202.515	202.515
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	968.885	968.885
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	3.257.781	3.257.781
Szállítói kötelezettségek	38.933	38.933

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

30. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az anyavállalatnál az Igazgatótanácsi tagok 2016. évben tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket, az Audit bizottsági tagok 2016. évben 300.000,- Ft/hó tiszteletdíj mellett látták el tisztségüket. A konszolidációs körbe vont leányvállalatoknál Felügyelőbizottság nincs. Az ügyvezetés (ide értve a cégformából adódóan az Igazgatóságot, Vezérigazgatót is) díjazás nélkül látja el megbízását.

31. Mérleg alatti tételek

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

a) 2016. december 31-én a cégcsoport vagyónát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok állnak fenn:

A terhelt dolog, jog (vagyorrész) megnevezése	A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)	A jogosult neve	A biztosított követelés / bejegyzett teher összege
Budapest 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)	Hitelszerződés: Dátuma: 2007. január 15.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai 30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai
Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)	Biztosítéki szerződések azonosítói:		
Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)	Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 34637/0/A/107 hrsz. ingatlan (1081 Budapest, Rákóczi út 57.)	Ingatlan vételi opciós szerződés:		
Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.)	Hitelszerződés: (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-cd tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)	Biztosítéki szerződések azonosítói: Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)	Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2008. június 26.		

b) A CIB szerződéses kötelezettség fedezetére 100 M Ft-os bankgaranciát nyújtott a Társaságnak, melynek ellenértékét fedezeti számlán zárta.

c) A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2016. december 31-én az alábbi peres eljárásokban szerepel alperesként:

Peres eljárások:

1.) Felperes: Sportran Ingatlanhasznosító Kft., VIII. rendű alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.

2.) Felperes: Budapest, VIII. kerület, Rákóczi út 57/a-b szám alatti Társasházközösség;
alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.

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

A per tárgya: Keresetindítás a Társaság egyes közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése iránt. Az ügyben a Társaság jogi képviselője a Szecskay Ügyvédi Iroda.

4.) Felperes: Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.,; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.

Folyamatban lévő törvényességi felügyeleti eljárások: (eljáró bíróság: Fővárosi
Törvényszék Cégbírósága):

1.) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett:
Budapesti Ingatlan Nyrt. Az ügyben a Társaság jogi képviselője a Szecskay Ügyvédi Iroda.

2.) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett:
Budapesti Ingatlan Nyrt. Az ügyben a Társaság jogi képviselője a Szecskay Ügyvédi Iroda.

A peres eljárások egyike sem indokolja céltartalék képzését.

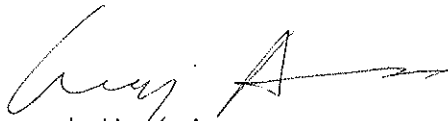
32. Mérlegfordulónap utáni események

A cégcsoportnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges eseményként említendő, hogy 2017. január 24-jén a Budapesti Ingatlan Nyrt. hirdetményt tett közzé arról, hogy új, 12 éves bérleti szerződés került aláírásra Madách téri ingatlanon a szálloda üzemeltetőjével, melynek értelmében az épület teljes egésze felújításra és szállodai funkcióra való átalakításra kerül.

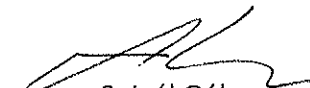
33. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának Igazgatótanácsa április 7-i ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

A konszolidációs beszámoló aláírására jogosult személyek:



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor
vezérigazgató

Budapest, 2017. április 7.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
RÉSZVÉNYESEI ÉS IGAZGATÓSÁGA RÉSZÉRE

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

Vélemény

Elvégeztük a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalatai (együtt „a Csoport”) mellékelt, 2016. évi Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2016. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök és források egyező végösszege 19.361.636 eFt, -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból – melyben a tárgyévi nettó eredmény 1.395.057 eFt nyereség-, konszolidált saját tőke változás kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz fűzött megjegyzésekből állnak, beleértve a jelentős számviteli politikák összefoglalását.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások minden lényeges szempontból megbízható és valós képet adnak a Csoport 2016. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról, az EU által befogadott nemzetközi pénzügyi beszámolási standardokkal összhangban.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a magyar nemzeti könyvvizsgálati standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk a Csoporttól a Magyarországon hatályos etikai követelményekkel összhangban, és eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek ugyanezen etikai követelmények alapján.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a konszolidált éves pénzügyi kimutatások kiegészítő megjegyzések 46. oldalán a folyamatban lévő peres eljárások cím alatti 3. megjegyzésre, a Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége által, a Társaság egyes közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése tárgyában indított keresetére, továbbá a folyamatban lévő törvényességi felüyeleti eljárásokra. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<i>Befektetési célú ingatlanok</i>	
<p>A kérdés részletes kifejtését a konszolidált éves pénzügyi kimutatások 2.1.4.1. és 3. pontjai „Befektetési célú ingatlanok” fejezetek tartalmazzák.</p> <p>A Társaság a tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanjait valós értéken értékeli. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembe vételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra. Azon befektetési ingatlanok esetében, ahol döntés született azok értékesítéséről, és az értékesítés meg is kezdődött, a valós érték számítási metódus abból indul ki, hogy az eszköznek van aktív piaca, vagyis léteznek megkötött adásvételi szerződések. A valós érték meghatározásához az ingatlan tényleges piaci ára, vagyis a már megkötött adásvételi szerződésekben szereplő eladási ár (ezekből számított átlagár) szolgáltatja a legjobb alapot. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség a tárgyidőszakban kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron).</p> <p>A befektetési célú ingatlanok év végi értékelése kulcsfontosságú terület, mivel a Társasági vagyon jelentős részét képezi. A tárgyévi adózott eredmény döntő része is ingatlan eladásból származott.</p>	<p>Megvizsgáltuk a Csoport által a befektetési célú ingatlanok valós érték meghatározásával kapcsolatban kialakított kulcsfontosságú belső kontrollok működését.</p> <p>Megvizsgáltuk a külső ingatlanszakértő által alkalmazott értékelési modellek megfelelőségét, azok input adatainak pontosságát, az alkalmazott feltételezéseket, beleértve a menedzsment becsléseket.</p> <p>Mintavétel alapján újraértékeljük a valós értéken értékelt befektetési célú ingatlanokat és megvizsgáltuk, hogy azok elszámolása összhangban van-e a vonatkozó számviteli standardok előírásaival.</p> <p>Áttekintettük az ingatlanok tulajdoni lapjait.</p> <p>A tárgyévi állomány csökkenések elszámolását tételesen ellenőriztük.</p> <p>Megvizsgáltuk a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos közzétételek megfelelőségét.</p>
<i>Deviza hitel</i>	
<p>A kérdés részletes kifejtését a konszolidált éves pénzügyi kimutatások 2.1.10. és 13. pontjában lévő „Pénzügyi kötelezettségek” és „Hosszúlejáratú pénzügyi kötelezettségek” fejezet tartalmazza.</p> <p>A CIB Bank Zrt-től felvett euró hitel lejárat: 2018.03.31. A hitel biztosítékai: ingatlanokon jelzálogjog bejegyzés, követelés beszámítás, opciós vételi jog.</p>	<p>Vizsgáltuk a Csoport által a pénzügyi kötelezettségek nyilvántartására, elszámolására használt szabályok megfelelő alkalmazását, a vonatkozó standardok előírásaival való összhangot.</p> <p>Vizsgáltuk a közzétételek megfelelőségét.</p>

Egyéb információk: A konszolidált üzleti jelentés (vezetői jelentés)

Az egyéb információk a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalatai 2016. évi konszolidált üzleti jelentéséből (vezetői jelentés) állnak. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá a konszolidált üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e, beleértve, hogy a konszolidált üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek. A számviteli törvény alapján nyilatkozunk kell továbbá arról, hogy a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalatai 2016. évi konszolidált üzleti jelentése összhangban van a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalatai 2016. évi Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában meghatározott információkat.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Csoportról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) a konszolidált üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az

esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

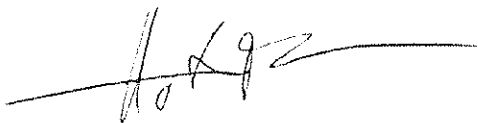
A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményét nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollinak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. április 07.



Honti Péter
ügyvezető



Tóth Julianna
kamarai tag könyvvizsgáló
006646

INTERAUDITOR Kft.
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.
000171



**BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS
2016. DECEMBER 31.**

BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

2016. DECEMBER 31.

1. Bevezetés

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (továbbiakban „Társaság” vagy „Csoport”) 2016. évről szóló konszolidált üzleti jelentése az alábbi főbb pontokon keresztül mutatja be a cégcsoport 2016. évi eredményeit, működésének kiemelkedő eseményeit.

- a Társaság bemutatása
- 2016. évi ingatlanhasznosítási eredmények
- 2016. évi kiemelt események
- 2016. évi gazdasági kulcsadatok
- 2017. évre vonatkozó üzleti célok
- mérleg fordulónapja és mérlegkészítés időpontja közötti lényeges események

2. A Társaság bemutatása

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

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

1998. február 16-án történt meg a Társaság részvényeinek a Budapesti Értéktőzsde „B” kategóriájába való bevezetése. A részvények jelenleg Standard kategóriában vannak nyilvántartva.

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. 2016. december 31-én hét irodaházat, egy vegyes rendeltetésű ingatlant, két parkolóházat, egy fejlesztési telek együttest és egy kastélyszállót birtokolt.

A vállalatcsoport dolgozóinak éves átlagos statisztikai állományi létszáma 2016. december 31-én 46 fő volt. A Társaság székhelye: 1033 Budapest, Polgár utca 8-10.

2.1. A Társaság cégadatai

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

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:

dr. Ungár Anna, az Igazgatótanács elnöke
Berecz Kristóf, az Igazgatótanács alelnöke
Tzvetkov Julian
dr. Hárshgyi Frigyes
Bajnok Judit

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

Tzvetkov Julian
dr. Hárshgyi Frigyes
Bajnok Judit

A Társaság Könyvvizsgálója:

2017. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.), a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth Julianna.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye:

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2017. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	24,18 %
PIÓ 21 Kft.	29,81 %
Horváth László	16,94 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %

2.2. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság a 2016. évi konszolidált éves beszámolójába 3 leányvállalatot vont be, melyek a következők:

- Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.,
 - BPR BÉTA Kft.,
 - Harsánylejtő Kft.
- a. A Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. fióktelepe: 2174 Verseg-Fenyőharaszt), amelyet a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2000. szeptember 6-án, 15.000 E Ft törzstőkével alapított. A társaság törzstőkéje 2008. október 31-én megemelésre került 16.000 E Ft-ra. A társaság feladata a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonában lévő Fenyőharashti Kastélyszálló üzemeltetése.
- b. A Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2008. augusztus 25-én, 500 E Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt. A Társaság törzstőkéje 2016. március 10-én 3.000 E Ft-ra emelkedett. A társaság fő tevékenységi köre: saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság nem rendelkezik ingatlantulajdonnal.
- c. A BPR BÉTA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2008. augusztus 25-én, 500 E Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt. A Társaság törzstőkéje 2016. február 29-én 3.000 E Ft-ra emelkedett. A társaság fő tevékenységi köre: saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság nem rendelkezik ingatlantulajdonnal.

2.3. 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
- c.) építési telkek piaca

a.) Irodapiac

Irodaportfoliónk meghatározó része jó minőségű, vezető magyarországi és multinacionális bérlőknek határozott időtávra bérbe adott, infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű, elsősorban „B” kategóriás, kisebb részben pedig „A” kategóriás épületekből, valamint iroda és lakásfejlesztésre vásárolt kitűnő elhelyezkedésű, belvárosi lokációjú, telkekből tevődik össze. Ingatlanjaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az adott területen belüli elhelyezkedése, ezen kívül az ingatlan várható értéknövekedése, továbbfejlesztési potenciálja. A Társaság számára az irodapiac stratégiai üzletág, a város tömegközlekedéssel – elsősorban kötőpályás eszközökkel - nagyon jól megközelíthető csomópontjain öt "B" kategóriájú és egy „A” kategóriájú irodaépülettel és egy vegyes használatú ingatlannal rendelkezik. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas színvonalúak, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A bérlők elvárásaival összhangban, a szolgáltatási szint emelésével, megfelelő fejlesztésekkel, továbbá a bérlőkkel való személyesebb kontaktus kialakításával sikerül Társaságunknak a bérlőket megnyerni és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kitűnő adottságoknak, folyamatosan kontrolált és fejlesztett műszaki állapotnak, továbbá az elvárt szolgáltatási szintnek köszönhetően belvárosi irodaházaink jellemzően 95-100%-os, a piaci átlagot jóval meghaladó kihasználtsággal működnek.

b.) Parkolóházak piaca

A Társaság tulajdonában lévő Aranykéz utcai parkolóházban a korábbi években a környező irodaépületek kiürülését követően a kihasználtság csökkent, 50%-körül mozgott. Az elmúlt év végén megkezdett belvárosi fejlesztéseknek köszönhetően (Szervita tér, Váci 1 restrukturálás, Nádor téri mélygarázs építés) a kereslet ismét élénkülést mutat. 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, és az elmúlt években 90-95%-ot elérő kihasználtsággal üzemelt. A 3. kerületben 2016. év közepén bejelentett fizető köztéri parkolás bevezetését követően a kihasználtság tovább emelkedett és elérte a 100%-os szintet.

Mindkét parkolóház a legújabb, magyar fejlesztésű parkolási rendszerrel igyekszik maximális szolgáltatási szintet biztosítani a felhasználóinak.

c.) Építési telkek piaca

A Társaság a 3. kerületi Testvérhegy oldalában a Kocsis Sándor és Virágosnyereg utak által határolt területen (korábban Harsány lejtő) rendelkezik már megvalósított jelentős építési telek fejlesztési projekttel és további fejlesztési lehetőséggel. Az építési telkekre 2014-ig a túlkínálat volt jellemző, bár a budai oldalon ahol a kínálat több mint fele koncentrálna nem állt le teljesen a családi házas telkek piaca, az ügyleteket azonban jelentősen kisebb volumenben, nyomott áron, hosszabb idő alatt lehetett realizálni. A 2015-ben kezdődött élénkülés eredményeként a 2016-os év végére viszont alig volt különbség a vételi és a kínálati ár között, a tranzakciók száma pedig igen jelentősen emelkedett. Ennek köszönhetően a Társaság értékesítési számai ezen a területen jelentősen felpörögtek. 2016-ban a fejlesztési projekt 1. ütemének ingatlanjai teljes egészében értékesítésre kerültek, a 2017. évben megvalósításra kerülő, mintegy 65 új építési telek előértékesítése pedig elérte az 50%-os szintet.

2.4. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A Budapesti Ingatlan Nyrt. 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. 2016. év során a Budapesti iroda piac kihasználtsági rátája – részben a gazdasági növekedésnek részben pedig a visszafogott irodafejlesztéseknek köszönhetően - 12% körülire csökkent. Ilyen limitált rendelkezésre álló területre az elmúlt 7 év alatt nem volt példa. Ugyanakkor a piacon megfigyelhető trend, miszerint a bérlők az évek során a modernebb irodákba költöznek, emelni fogja a régebbi, első és második generációs irodaházak üresedési rátáját, ezzel kiegyenlítve a teljes piaci üresedési rátát. Az átlagos bérleti díjak tekintetében lassú, de folyamatos növekedésről lehet beszámolni, Az óvatos optimizmussal jellemezhető piacon kihasználva – mivel Pest központi területein gyakorlatilag alig van üres iroda jelenleg - a Társaság épületeinek kiváló lokációját, tovább erősíthető a piaci pozíció az épületek szolgáltatásainak színvonalának emelésével, a bérlők igényeihez igazodó beruházásokkal, fejlesztésekkel, és növekedés-orientált bérlők felkutatásával.

A 2016-os év során Budapesten számos helyszínen indultak meg a kivitelezési munkálatok, melyek egyrészt a versenyhelyzetet erősítik, másrészt az irodapiac erősödését jelzik, lassan felidézve a válság előtti irodafejlesztési volument.

A kormányzat új lakásépítést ösztönző programjai a következő 1-2 évben tovább erősíthetik a telek és lakáspiacot, ugyanakkor figyelni kell a jelenleg 4 évre meghozott intézkedések kifizetésére, amelyekkel kapcsolatban részletes szabályozás még nem jelent meg.



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

Az üzemeltetést illetően az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben (nagy összegű felújítás, beruházás),

leányvállalata az operatív, üzemeltetői feladatokat látja el. A javuló gazdasági környezetben sikerült jelentősen növelni a szálló kihasználtságát.

2.5. A vezető tisztségviselők és stratégiai pozícióban lévő dolgozók körében a 2015. december 31-i állapothoz képest történt változás

Az Igazgatótanács tagjai tekintetében 2016. évben a következő változások történtek:

- A 2016. április 1-jén megtartott évi rendes közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel 2016.04.01-i hatállyal az Igazgatótanács tagjai közül dr. Ungár Annát visszahívta.
- A 2016. április 1-jén megtartott évi rendes közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Angel Gábort a 2016. április 1. és 2017. április 25. közti időszakra.
- A 2016. május 10-én megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta dr. Incze András, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort a 2016. május 10 és 2017. április 25. közti időszakra.
- dr. Spéder Zoltán 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai és audit bizottsági tagságáról.
- Mártonné Uhrin Enikő 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai tagságáról és a Társaság leányvállalatainál betöltött vezető tisztségviselői megbízatásairól.
- A 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel 2016.08.26.-i hatállyal az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai közül dr. Nobilis Kristófot, dr. Spéder Zoltánt, Oláh Mártont, az Igazgatótanács tagjai közül Mártonné Uhrin Enikőt, Angel Gábort, dr. Incze András, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort visszahívta.
- A 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshegyi Frigyes, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává

választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshegyi Frigyeszt és Bajnok Juditot a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra.

2016. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vezető tisztségviselők személyében változás nem történt.

A vállalatvezetésben a 2015. december 31-i állapothoz képest történt változás:

- Dr. Kiss Péter Pál jogi igazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát a Felek 2016. augusztus 19-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.
- Mártonné Uhrin Enikő Társaságnál betöltött gazdasági vezérigazgató-helyettesi munkaviszonyát a felek 2016. augusztus 25-én közös megegyezéssel megszüntették.
- Angel Gábor vezérigazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát és vezérigazgatói megbízatását a Felek 2016. november 30-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.
- Az Igazgatótanács 2016. december 1-jei hatállyal határozatlan időtartamra Sajgál Gábort, a Társaság korábbi ingatlan hasznosítási üzletág igazgatóját nevezte ki a Társaság új vezérigazgatójának.

2016. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vállalatvezetésben változás nem történt.

A konszolidációs körbe vont vállalatoknál a 2016. évben az alábbi személyi változások történtek:

A Budapesti Ingatlan Nyrt., mint a Harsánylejtő Kft. egyszemélyes tulajdonosa 2016. szeptember 5-én úgy határozott, hogy a dr. Kiss Péter Pálnak és Mártonné Uhrin Enikőnek a Harsánylejtő Kft. ügyvezetői tisztségéről történt lemondását elfogadta és Sajgál Gábort, illetve Farkas Zoltánt nevezte ki a Társaság ügyvezetőinek a 2016. szeptember 5-től a 2017. április 25-ig terjedő időszakra. Angel Gábor a Harsánylejtő Kft. ügyvezetői tisztségéről 2016. október 27-i hatállyal lemondott.

A Budapesti Ingatlan Nyrt., mint a BPR BÉTA Kft. egyszemélyes tulajdonosa 2016. szeptember 5-én úgy határozott, hogy a dr. Kiss Péter Pálnak és Mártonné Uhrin Enikőnek a Harsánylejtő Kft. ügyvezetői tisztségéről történt lemondását elfogadta és Sajgál Gábort, illetve Farkas Zoltánt nevezte ki a Társaság ügyvezetőinek a 2016. szeptember 5-től a 2017. április 25-ig terjedő időszakra. Angel Gábor a BPR Béta Kft. ügyvezetői tisztségéről 2016. október 27-i hatállyal lemondott.

A Budapesti Ingatlan Nyrt., mint a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. egyszemélyes tulajdonosa 2016. október 20-án úgy határozott, hogy Angel Gábort a Társaság ügyvezetői tisztségéből 2016. október 20-i hatállyal visszahívta és a Dobák Zsolt vissza nem hívott ügyvezető mellé a Sajgál Gábort nevezte ki a Társaság másik ügyvezetőjének a 2016. október 20-tól a 2017. április 25-ig terjedő időszakra az ügyvezetők együttes aláírási jogával.

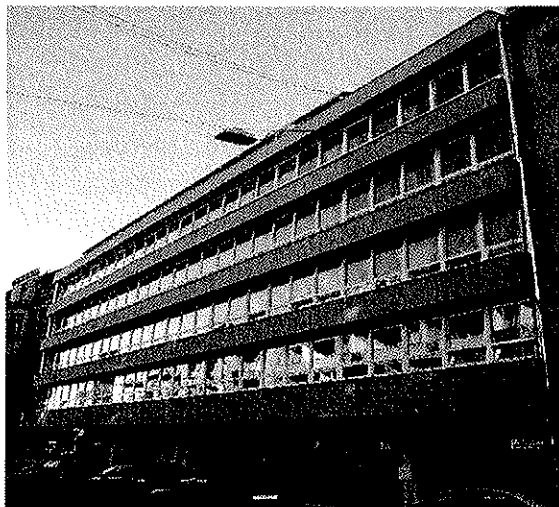
3. 2016. évi ingatlanhasznosítási eredmények



A társaság fő tevékenységi körébe tartozó ingatlan bérbeadás területén kirívó esemény nem volt tapasztalható. A portfólió feltöltöttsége 2016. év végéig tovább emelkedett és a működő, bérbeadásra szánt ingatlanok kihasználtsága átlagosan az év végére meghaladta a 90-95, esetenként akár a 100%-ot. A Társaságunk „A” kategóriás iroda ingatlanja, a Flórián Udvar irodaház számára a 2016-os év kiemelkedően sikeres volt. A kereslet

növekedésének köszönhetően az év végére a kihasználtság elérte a 100%-ot, ezzel az elmúlt évek legmagasabb értékét produkálta. A kihasználtság növekedését ugyanakkor a javuló piaci hangulatban emelkedő bérleti díj egységárak mellett sikerült megvalósítani. Az ingatlanban sikerült tovább bővíteni a technológiai, ill. média vállalkozások számát, így Budapest egyik legnagyobb médiaközpontja lett, melyben országos gazdasági rádió, a legnépszerűbb tematikus, internetes bulvár és gazdasági hírportálok mellett vezető gazdasági hetilap is megtalálható

A 2016. év során a Madách téri épület területeinek közel 50%-át bérlő 4*-os szálloda stabilan folytatta működését, így a társaság menedzsmentje jóváhagyta a hotelfunkció kiterjesztését a teljes épületre. Ennek értelmében új, 12 éves bérleti szerződés került aláírásra a szálloda üzemeltetőjével, melynek értelmében az épület teljes egésze felújításra és szállodai funkcióra való átalakításra kerül.

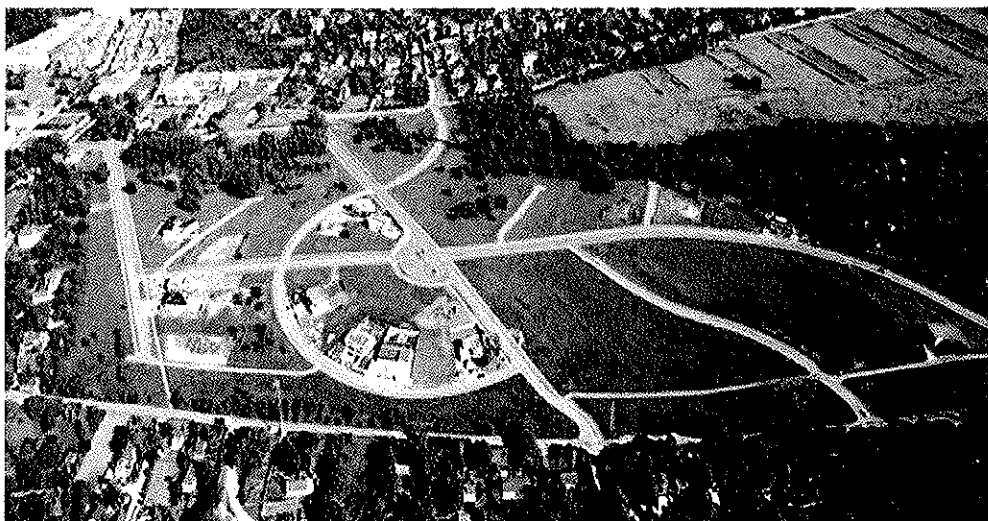


A Városmajor utcai irodaház bérlői összetétele 2016-ben nem változott jelentősen. A teljes ingatlant mindösszesen a korábbi két nagy, az ingatlant a korábbiakban is bérlő bérlő továbbra is. A 2016-os növekedési igényeknek megfelelően az épület kihasználtsága az év végére elérte a 100%-ot. Az év során a korábbi tervek szerint folytatódott az épület korszerűsítése a nyílászárók cseréjével, megtervezésre került ezenkívül a lobbij teljes rekonstrukciója, melynek kivitelezése a következő év elején valósul meg.

A Bajcsy Zs. úti irodakomplexum 2016. év során az első fél végéig 95% feletti kihasználtsággal működött, de egy nagy állami háttérintézmény bérlő projektjének befejezését követően 50%-ra csökkent. A kihasználtság növelése így a jövő évre marad.

A Victor Hugo utcai, MTA-val közösen működtetett irodaház töltöttsége a bérlői mozgásoknak köszönhetően a 90-95%-os kihasználtság körül mozgott.

A portfólió fő értékesítési terméke a Harsánylejtő kertváros projekt, ahol az összközműves családi-, iker-, és 4 lakásos társasházépítésre alkalmas telkek értékesítése 2016. évben kiemelkedő ütemben zajlott. Társaságunknak sikerült értékesíteni az első ütemben a telkek 99%-át, mégpedig emelkedő árszint mellett. A 2. ütemben a következő évben kialakításra kerülő, 65 db 1000-2500 nm közötti építési telek mintegy 50%-a pedig a nagy érdeklődésre való tekintettel megkezdett előértékesítés keretében kelt el. Az év végével elmondható, hogy egyaránt emelkedett mind a lakosság építési kedve, mind a vállalkozók építési hajlandósága.



A Királyhágó téri, illetve Sas u. 24. száma alatti fejlesztési ingatlanok a társaság korábbi igazgatótanácsának döntését követően az év közepén nyílt értékesítéses pályázat során értékesítésre kerültek.

A Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlan (templom) ingatlan speciális jellegéből adódóan a nehezebben bérbbe adható portfólió elemek közé tartozik, mindazonáltal az év végén sikerült 100%-ban, hosszú távú, 5 éves szerződéssel hasznosításba vonni, melynek során a bérlő folyamatosan fel is újítja az ingatlan belső részeit.

A Budapest, X. kerület Üllői út 114. szám alatti épületegyüttesből a szálloda rész továbbra is bérbeadással van hasznosítva, az év végén a lejáró szerződés további 5 évvel meghosszabbításra került az korábbinál mintegy 200%-al magasabb árszinten. Az irodaház bérlőkkel való feltöltése folyamatosan haladt az év során és annak végére kb. 75%-os feltöltöttséget ért el.

4. 2016. évi gazdasági kulcsadatok

	2016. ezer Ft	2015. ezer Ft
Árbevétel	2.754.918	2 901 730
Működési ráfordítás	-1.430.686	-1 733 519
Értékcsökkenés és értékvesztés	-32.280	-162 472
Egyéb működési eredmény	209.871	-767 505
Működési eredmény	1.501.823	238 234
Pénzügyi eredmény	-67.512	-141 936
Adózás előtti eredmény	1.434.311	96 299
Adózott eredmény	1.395.057	59 195
Mérlegfőösszeg	19.361.636	18 573 847
Saját tőke	15.500.121	14 143 387

A 2016. évi **bevétel** adatok 146.812 eFt-tal csökkentek az előző évi adatokhoz képest. A bevétel 54%-a bérbeadáshoz kapcsolódik, 39%-a értékesítésből, 7%-a vendéglátásból. A bérbeadásból származó bevételek 25,4 millió Ft-tal magasabban alakultak a tavalyi évhez képest, mert a Bajcsy-Zsilinszky úti ingatlan kisebb kihasználtságából fakadó kiesést ellensúlyozta más ingatlanokon, a feltöltöttség emelkedéséből származó bérleti bevétel. Az értékesítési bevételek 174,1 millió Ft-tal voltak kisebbek az előző évinél, mert az előző évek Castrum-házi eladásából származó bevételkiesést csak részben kompenzálta a Harsánylejtő projekt építési telkeinek várakozásokat sikeres értékesítéséből származó bevétel. A vendéglátásból származó bevételek 26,1 millió Ft-tal növekedtek az előző évhez képest, köszönhetően a több vendégéjszakából fakadó magasabb kihasználtságnak. Az egyéb bevételekben 6,2 millió forintos csökkenés történt..

A **működési ráfordítások** 17%-kal csökkentek az előző évi értékhez képest. Összegében jelentősebb csökkenés az anyagjellegű ráfordítások tekintetében jelentkezik, ami főleg a kisebb összegű értékesítéshez kapcsolódó alacsonyabb összegű ELÁBÉ-ből, valamint a saját tulajdonú gépjárművek használata miatt kieső bérleti díjból és a saját erőből végzett telekértékesítés miatt lecsökkent közvetítési jutalékból adódik. A személyi jellegű költségek tekintetében 24 millió Ft-os emelkedés történt az előző évhez képest, mely a kifizetett jutalmakból, prémiumokból, és az azokhoz kapcsolódó járulékokból adódik. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2015. december 31-én 46 fő (2016. december 31-én 43 fő) volt. Az **egyéb működési eredmény** tekintetében jelentkező 209,9 millió Ft-os nyereség legnagyobb részét a Királyhágó téri és a Sas utcai telkek értékesítésének eredménye, míg a maradék a meg nem valósuló beruházásokkal

kapcsolatban leírt beruházások könyv szerinti értéke, illetve a normál üzletmenetből adódó ráfordítás (főként iparűzési és építmény adó).

A **működési eredmény**, a fent részletezett változásoknak köszönhetően fogva 1.263,5 millió Ft-tal magasabban alakult, mint 2015. évben.

A **pénzügyi eredmény** 74,4 millió Ft-tal lett magasabb, mint előző évben. A pénzügyi ráfordítások tekintetében a hitel elő- és rendes törlesztések miatt a hitelkamat összege 90 millió Ft-tal csökkent, de az EUR árfolyam alakulása miatt az árfolyamnyereség 15 millió Forinttal csökkent.

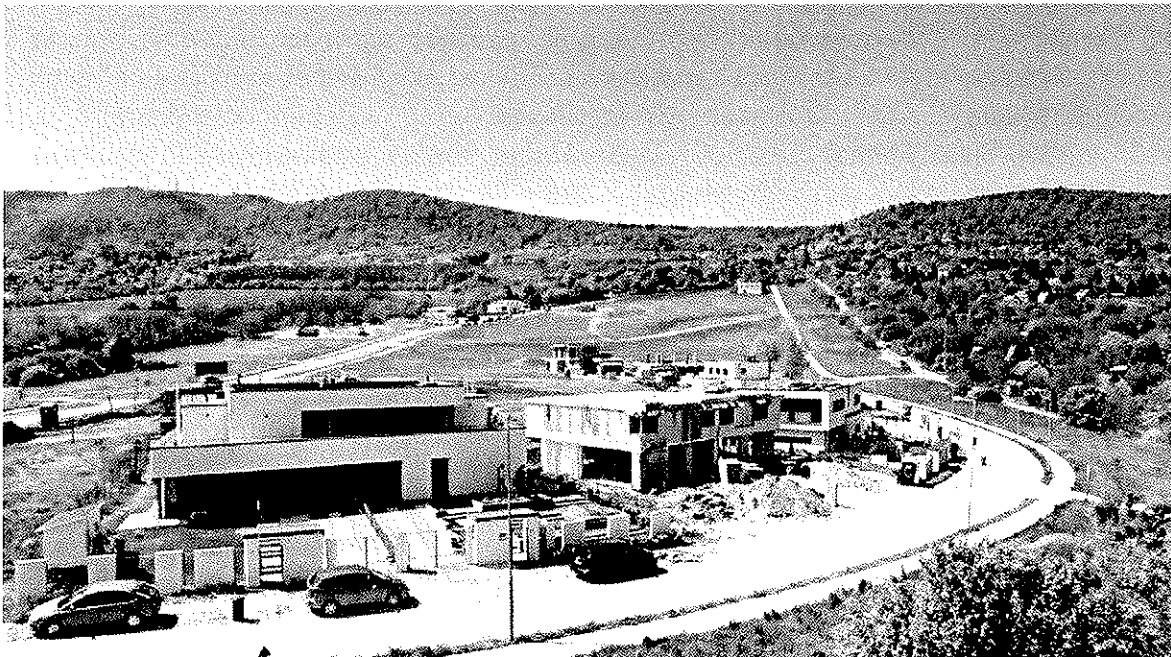
5. 2016. évi kiemelt események

A 2016-os év során három kiemelkedő eseményről lehet beszámolni.

Első félévben zárult a portfólió két jelentős fejlesztési ingatlanjának a Királyhágó téri, illetve Sas u. 24. száma alatti ingatlanok értékesítése, melyek bevétele jelentős saját erőt biztosít a társaság fejlesztési tevékenységéhez

2016. év végére gyakorlatilag lezárult a Harsánylejtő 1. ütemében kialakított 98 db összközműves építési telek értékesítése, ezzel a Harsánylejtő kertváros értékesítési várakozásokon felüli felgyorsult, melynek köszönhetően a projekt 2. ütemében kialakításra kerülő 65 db építési telek 50%-a a projekt megkezdése előtt elő-értékesítésben elkel.

A 2016-os év közepén jelentős mértékben átalakult a Társaság igazgatótanácsa, majd ezt követően az év végén a Társaság közgyűlése döntést hozott a Társaság összes ingatlanjának értékesítését célzó stratégia visszavonásáról és a korábbi két évtized hagyományaihoz, azaz a folyamatos ingatlanhasznosításhoz és ingatlanfejlesztéshez történő visszatérésről.



6. 2017. évre vonatkozó üzleti célok

2017. évre vonatkozó üzleti célokat elsősorban a 2016-os év vége óta tapasztalható év ingatlanpiaci élénkülést kihasználó stratégia megalkotása és kivitelezése határozza meg.

A Társaság számára fontos feladat az elmúlt évben sikeresen befejezett Harsánylejtő Kertváros projekt I. ütemét követő II. ütem fejlesztésének és értékesítésének üzleti terveknek megfelelő lebonyolítása és az év végét megelőző befejezése.

Kiemelt fontosságú egy új fejlesztési projekt keretein belül történő Társasházi projektek megvalósításának lebonyolítása, melynek során 16 db 5 lakásos társasház tervezése, engedélyezése és kivitelezésének megkezdése, ill. a fejlesztések megvalósításhoz szükséges likviditási többlet biztosítása történik meg. Ehhez alapul szolgálnak:

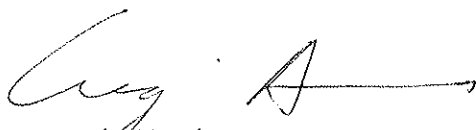
- a meglévő, működő irodaházak kihasználtságának maximalizálása – Flórián Udvar, Madách tér, Városmajor u., Victor H. u. teljes feltöltöttségi szint elérése,
- a Ceglédi úti irodaházak kihasználtságának bővítése,
- a Harsánylejtő Kertváros projekt II. ütemének még megmaradt telkeinek értékesítése.

7. A mérleg fordulónapja után történt lényeges események

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges eseményként említendő, hogy 2017. január 24-én a Társaság hirdetményt tett közzé arról, hogy új, 12 éves bérleti szerződés került aláírásra Madách téri ingatlanon a szálloda üzemeltetőjével, melynek értelmében az épület teljes egésze felújításra és szállodai funkcióra való átalakításra kerül.

8. Felelősségvállaló nyilatkozat:

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) ezúton nyilatkozik arról, hogy a konszolidált 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.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor
vezérigazgató

Budapest, 2017. április 7.

