



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

2. sz. melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
2018. április 26-án tartandó évi rendes Közgyűlésének
előterjesztéséhez

A Társaság 2017. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok szerint készült egyedi éves beszámolója és az üzleti (vezetőségi) jelentés



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

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

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

**Egyedi Üzleti (vezetőségi) Jelentés
a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
(IFRS) szerint készített 2017. évi Egyedi Éves Pénzügyi
Kimutatásaihoz**

I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének és piaci környezetének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; a továbbiakban: Társaság) részvényesei a 2016. december 23-án megtartott rendkívüli közgyűlésen egy teljesen új, az ingatlanvagyon intenzív fejlesztését és ezáltal a Társaság jövedelmezőségét javító fejlődési pálya megvalósításának kidolgozására kérték fel az Igazgatótanácsot. Ennek eredményeként a Társaság 2017 évi üzleti tevékenysége már ezen új, az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

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

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggént a saját tulajdonú ingatlanjainak (irodaház és parkolóház) bérbe adás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével foglalkozik.

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

- Irodapiac
- Parkolóházak piaca
- Építési telkek piaca

1. Irodapiac

2017. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hat "B" kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. Ingatlanjaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az ingatlan várható értéknövekedése valamint továbbfejlesztési potenciálja. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas színvonalúak, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A szolgáltatási szint folyamatos emelésével, az ingatlanok megfelelő fejlesztésével és karbantartásával sikerült Társaságunknak a bérlőket megnyerni és a bérleti szerződések többségét hosszútávra meghosszabbítani és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kitűnő adottságoknak, folyamatosan kontrollált és fejlesztett műszaki állapotnak, továbbá az elvárt szolgáltatási szintnek köszönhetően a belvárosi irodaházaink átlagosan 95%-os kihasználtsággal működnek. Kivételt képez ez alól a 2017. év decemberében megvásárolt Vigadó Palota irodaház, melynek modernizálása és üzembehelyezése az akvizíciót követően haladéktalanul megkezdődött és 2018. első negyedév végére várható.

2. Parkolóházak piaca

Az elmúlt évekre jellemző belvárosi fejlesztéseknek köszönhetően (V. ker., Szervita tér, Váci 1, Nádor téri mélygarázs építés) a minőségi parkolóházak - így a Társaságunk tulajdonában lévő Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti Aranykéz Parkolóház - iránti kereslet a 2017. évben élénkület mutatott. Részben a fent említett fejlesztéseknek, valamint az Aranykéz Parkolóház 2017. év második negyedévében befejeződött teljeskörű belső felújításának és a szolgáltatások bővítésének köszönhetően a parkolóház kihasználtsága növekedett.

A Társaság tulajdonában van emellett a Budapest III. ker., Polgár utca 8-10. szám alatti parkolóház, amely a Flórián Udvar Irodaház részét képezi, ám a nyilvánosság számára is igénybe vehető parkolási szolgáltatást nyújt. A 2017. évben – köszönhetően az irodaház 100%-os bérbe adottságának és 2016. év őszétől bevezetett fizetős köztéri parkolásnak – a parkolóház kihasználtsága közel 100%-ra nőtt. Mindkét parkolóház a legújabb, magyar fejlesztésű parkolási rendszerrel igyekszik maximális szolgáltatási szintet biztosítani a felhasználóinak.

3. Építési telkek piaca

Társaságunk Óbuda zöldövezeti részén, a Testvérhegy oldalában Harsánylejtő Kertváros néven építési telkek fejlesztési projektet valósított meg az elmúlt években, több ütemben. A 88 telekingatlanból álló I. ütem kivitelezése és értékesítése sikeresen zárult. A fejlesztés II. ütemében 65 db 4, illetve 6 lakásos társasház építésére alkalmas telkek kerültek kiszabályozásra és közművesítésre. Az ingatlanpiac élénkülésének, a lakosság és a vállalkozások számára is elérhető kedvező hitelkonstrukcióknak, a kormányzati lakásvásárlási programnak, CSOK-nak, valamint az új építésű lakások 5%-os Áfa tartalmának köszönhetően, a fejlesztés II. ütemének értékesítése 2017. év végére elérte a 86%-ot. A II. ütem telkeinek fejlesztése mellett további 3 db 4.000-8.000 m² nagyságú 30-50 lakásos társasház építésére alkalmas telkek kerültek kialakításra, lakóutcák építésével és a teljes közműhálózat megvalósításával.

II. 2017. évi eredmények és kilátások

1. 2017. évi eredmények

Kiemelt pénzügyi adatok (IFRS)

Eredménykimutatás		
az adatok ezer forintban	2016	2017
Értékesítés nettó árbevétele	2 585 193	4 716 948
- Harsánylejtő projekt	1 062 302	2 946 745
- Jövedelemtermelő ingatlanok árbevétele	1 520 424	1 758 463
- Egyéb bevételek	2 467	11 740
Egyéb működési bevétel	4 501 729	10 607 645
Saját termelésű készletek állományváltozása	48 022	-344 397
Anyagjellegű ráfordítások	-1 001 352	-1 167 174
Személyi jellegű ráfordítások	-310 368	-210 030
Egyéb működési ráfordítások	-4 254 016	-337 519
<u>EBITDA</u>	<u>1 569 208</u>	<u>13 265 473</u>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-24 818	-24 663
<u>Működési eredmény (EBIT)</u>	<u>1 544 390</u>	<u>13 240 810</u>
Pénzügyi bevételek	25 097	40 017
Pénzügyi ráfordítások	-92 869	-143 066
<u>Adózás előtti eredmény</u>	<u>1 476 618</u>	<u>13 137 761</u>
Tényleges adóráfördítés	-112 404	-97 631
Halasztott adó	34 358	431 471
<u>Adózott eredmény</u>	<u>1 398 572</u>	<u>13 471 601</u>

Kiemelt mérlegtételek

az adatok ezer forintban	2016	2017
Befektetési célú ingatlanok	13 212 074	31 417 004
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<i>13 499 472</i>	<i>32 400 678</i>
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>5 885 282</i>	<i>4 307 806</i>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>19 384 754</u>	<u>36 708 484</u>
Jegyzett tőke	2 583 220	2 583 220
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</i>	<i>15 552 313</i>	<i>26 322 893</i>
Pénzügyi kötelezettségek	2 003 639	9 265 607
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>2 540 596</i>	<i>9 275 414</i>
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>1 291 845</i>	<i>1 110 177</i>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>19 384 754</u>	<u>36 708 484</u>

A vagyoni, pénzügyi helyzetre, illetve a jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

Megnevezés	2016	2017
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül	69,64%	88,26%
Eladósodottság (Hosszúlejáratú kötelezettségek aránya az (anyavállalatra jutó sajáttőkére és a hosszú lejáratú kötelezettség összegére))	16,34%	26,06%
Idegen és saját tőke aránya	16,34%	35,24%
Likviditási gyorsráta	289,49%	158,77%
Árbevétel arányos nyereség	59,74%	280,71%
Saját tőke arányos nyereség	9,93%	50,30%

Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés árbevétele az elmúlt üzleti évhez képest jelentős mértékben mintegy 2.132 M Ft-al nőtt, ami 82%-os növekedésnek felel meg. A Társaság mind a telkek értékesítése területén, mind a jövedelemtermelő ingatlanok bérleti díj bevételeinek területén növelni tudta a bevételeit.

- ✓ Harsánylejtő projekt: A jelentős mértékű telek értékesítési árbevétel-növekedés oka, hogy amíg a 2016-os évben a Harsánylejtő építési telek fejlesztés I. ütemének a megmaradt telkek értékesítése fejeződött be, addig a 2017-es évben már megkezdődött a II. ütem telkeinek értékesítése, melynek során az ingatlanpiac megerősödésével 40-50%-al magasabb telek egységárakat sikerült elérni, így a Harsánylejtő építési telek értékesítési számok a korábbi év közel háromszorosát érték el.
- ✓ Jövedelemtermelő ingatlanok: A jövedelemtermelő ingatlanok – irodaházak, parkolóházak, hotelek – bérbeadásából származó bevételek 238 M Ft-al nőttek, mely a bázisévhez viszonyítva 16%-os bevétel bővülésnek felel meg. A megnövekedett bérleti díj a lejáratú szerződések magasabb egységáron való újrakötésének, meghosszabbításának és az épületek kihasználtság növekedésnek köszönhető

Egyéb működési bevétel

Az egyéb működési bevételek értéke a 2016-os évhez viszonyítva 6.106 M Ft-al, nőtt, ennek magyarázata egyrészt a jövedelemtermelő ingatlanportfólió valós piaci értékének jelentős növekedése, másrészt pedig a 2017. év során lebonyolított ingatlanvásárlások hozzáadódó értéke. A 2016-os évben itt került feltüntetésre az értékesítésre került 2 db belvárosi ingatlan értékesítésének eredménye, amely 2.403 M Ft volt.

Az anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások összege 166 M Ft-al emelkedett, amely 17%-os növekedésnek felel meg párhuzamosan a jövedelemtermelő ingatlanok bevétel növekedésével és az igénybevett szolgáltatások növekedésével.



Személyi jellegű ráfordítások változtatása

A személyi jellegű ráfordítások 30%-ot meghaladóan csökkentek, elsősorban a 2016. év végén és 2017. év elején kidolgozott és bevezetésre került új szervezeti vezetési struktúrájának köszönhetően.

Egyéb működési ráfordítások

Az egyéb működési ráfordítások mintegy 4 Mrd Ft-os csökkenésének oka, hogy ezen a soron kerültek kivezetésre a 2016-ban értékesített Királyhágó téri és Sas utcai nagy értékű fejlesztési ingatlanok, a 2015-ös cégbeolvadások rendezése, illetve egy nagy értékű, Bajcsy-Zsilinszky úti ingatlanhoz készült, fel nem használt tervdokumentáció kivezetése.

Adózás előtti eredmény

Az adózás előtti eredmény soron jelentkező nagyságrendi (11.661 M Ft) eredménynövekedéshez mintegy 2.132 M Ft-tal az értékesítési árbevétel növekedése, 3.917 M Ft-al a csak a 2016-os évben egyedileg felmerülő egyéb működési ráfordítások és a befektetési ingatlanok valós piaci értékében bekövetkezett jelentős változás együttes hatása járult hozzá.

2. Kilátások a 2018. üzleti évre

A 2018-as év során a Társaság tevékenysége a Társaság stratégiájában megfogalmazott elvek szerint négy kulcs területre fókuszál:

- meglévő jövedelemtermelő ingatlanportfólióban lévő épületek kihasználtságának további növelése, az ingatlanokban lévő további teljesítményjavító potenciálok felkutatása és azok megvalósítása, az elmúlt évben még üzemben kívül lévő portfólióelemek üzembehelyezése, az ehhez szükséges fejlesztések lebonyolítása, majd azt követő hasznosítása, az ingatlanok érték növekedésének biztosítása tulajdonközösség megszüntetésével;
- a meglévő jövedelemtermelő portfólióba nem illeszkedő elemek piaci, értékebecslési értéket lehetőleg meghaladó értékesítése, a portfólióba és a BIF stratégiájába illeszkedő akvizíciós lehetőségek felkutatása, előterjesztése és jóváhagyás esetén az akvizíció lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba;
- a Harsánylejtő építési telkek (II. ütem) fejlesztési terület még a Társaság tulajdonában lévő telkeinek értékesítése, a megvalósított út és közmű hálózatok, szolgáltatói és önkormányzati tulajdonba történő átadása, az építési telkek fejlesztési projekt lezárása;
- a Harsánylejtő fejlesztési terület Társasházfejlesztési projekt első ütemének befejezése, a felépített lakások értékesítése, a társasházfejlesztés következő ütemeinek és előértékesítésének megkezdése, a további fejlesztési koncepciók ütemterv szerinti lebonyolítása.

Tekintettel arra, hogy a Társaság 2017. október 20-tól szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként (SZIE) működik, így a jelenleg érvényes szabályok szerint értékesítési célú ingatlanfejlesztési tevékenységet nem végezhet. Ezért a Társaság ingatlanfejlesztési tevékenysége a 2017-es év végén kiszervezésre került és a társasházfejlesztést a – a konszolidációs körbe bevont – Harsánylejtő Kft. végzi, melyek terveink szerint 2019. év közepén kerülnek majd átadásra.

A SZIT státusz következtében megszűnik a Társaság társasági adó és helyi iparüzési adó fizetési kötelezettsége, mely tovább javítja a jövedelmezőséget.

A 2018. évben a bérleti szerződések megkötése, meghosszabbítás, újra tárgyalása során arra törekszünk, hogy az euró alapú bérleti szerződéseket forint alapúra módosítsuk. Az akvizíciós célokra a Takarékbank Zrt.-től felvett 8 milliárd forint összegű hitel, illetve a 2018. első negyedév végén lejáró, mintegy 2 milliárd forintnak megfelelő euró alapú CIB hitel refinanszírozását követően a Társaság devizakockázata megszűnik.

Az akvizíciók révén a portfolióba került vagy üzembe helyezett ingatlanok kihasználtságának folyamatos növelését tervezzük, mellyel az ingatlanhasznosításból származó eredmények jelentős növekedését várjuk.

III. A Társaságnál a 2017. évben lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlések

1.1. A Társaság 2017. május 12-én megtartotta a megismételt éves rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés elfogadta az eredmény felosztásra vonatkozó javaslatot (mely szerint a Társaság 2016. évre nem fizet osztalékot). A közgyűlés tudomásul vette az Igazgatótanács és az Audit bizottság beszámolóját, továbbá a Könyvvizsgáló jelentését. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2016. évi éves beszámolóját. A közgyűlés tudomásul vette az Audit bizottság jelentését és a Könyvvizsgáló jelentését a konszolidált éves beszámolóról. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2016. évi konszolidált éves beszámolóját. A közgyűlés a 2016-os üzleti év utolsó napján, 2016. december 31-én a Társaságban igazgatótanácsi tisztséget betöltő Igazgatótanácsi tagok számára a felmentvényt megadta a 2016-os üzleti évre.

A közgyűlés megválasztotta a Társaság könyvvizsgálóját 2017. május 16. – 2018. május 15. közti időszakra (AJKA Könyvvizsgáló, Tanácsadó és Szolgáltató Kft. a könyvvizsgálóért felelős személy Budai Katalin) 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.

1.2. A Társaság 2017. augusztus 15-én rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés jóváhagyta, hogy a Társaság indítsa meg a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi eljárást és elfogadta az ehhez kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített alapszabály módosításokat változatlan tartalommal.

A közgyűlés a Társaság igazgatótanácsi tagi tisztségéből Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyeszt, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát, illetve a Társaság Audit bizottsági tisztségéből Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyeszt és Bajnok Juditot visszahívta és az Igazgatótanács tagjává megválasztotta a 2017. augusztus 15. és 2022. augusztus 15. közti időszakra Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyeszt, dr. Ungár Annát és Horváth Lászlót, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyeszt és Horváth Lászlót a 2017. augusztus 15. és 2022. augusztus 15. közti időszakra.

A közgyűlés a Társaság állandó könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.-t, a könyvvizsgálóért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna megválasztotta a 2017. augusztus 15.-2018. május 15. közti időszakra. A közgyűlés elfogadta a könyvvizsgáló díjazásáról szóló javaslatot.

A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására.

A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanács Ptk. 3:223. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tájékoztatását a Társaság 2017. július 4. napján megkötött saját részvény tranzakciójával kapcsolatban.



A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanács előterjesztése szerinti Vezetői Részvényprogramot.

A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozó részvények kibocsátása által a vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel és elfogadta az Alapszabály ehhez kapcsolódó kiegészítését a közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan tartalommal.

A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatsöbbségi részvények kibocsátása által a vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel

1.3. A Társaság 2017. december 22-én rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatot hozta:

A közgyűlés egyhangúlag az Igazgatótanács és az Auditbizottság tagjává választotta Vasziy Miklóst a 2017. december 22-től a 2022. augusztus 15. napjáig terjedő időtartamra.

2. Nyilvános vételi ajánlat

A PIÓ-21 Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. a Társasághoz 2017. május 3-án érkezett bejelentésében bejelentette, hogy a Társaság által kibocsátott bármely és valamennyi, névre szóló, szavazati jogot megtestesítő, BET-re bevezetett, 100,-Ft névértékű dematerializált törzsrészvényei megvásárlása céljából a Tpt. 68.§ (3) bekezdése szerinti kötelező nyilvános vételi ajánlatot terjesztett be 2017. május 3. napján jóváhagyás végett a Magyar Nemzeti Bank részére. A Magyar Nemzeti Bank által jóváhagyott és az Ajánlattevő 2017. május 26-án közzétett nyilvános vételi ajánlata eredményeképpen az ajánlati időtartamon belül az elfogadó részvényesek összesen 3.990.949 darab, a Társaság által kibocsátott törzsrészvényre vonatkozóan fogadták el érvényesen az Ajánlattevő ajánlatát.

3. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi eljárásnak Társaság általi megindítása

A Társaság 2017. augusztus 15-én tartott rendkívüli közgyűlésén a részvényesek jóváhagyták, hogy a Társaság indítsa meg a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) történő nyilvántartásba vételi eljárást.

A közgyűlési határozatnak megfelelően a Társaság a Nemzeti Adó és Vámhivatalnál kezdeményezte a 2011. évi CII. törvény alapján a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételét. A kérelemnek megfelelően a Nemzeti Adó és Vámhivatal a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként a 2017. október 20-án nyilvántartásba vette. A 2011. évi CII. törvény 4. § (3) bekezdése alapján a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásnak (SZIE) 2018. december 31-ig kell megfelelnie a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek. A SZIE lényegében a SZIT „előszobája”, olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok teljesítését és a SZIT státusz megszerzését.

A Társaság a SZIT összes feltételrendszerének teljesítéséig, melynek végső határideje 2018. december 31., SZIT előtársaságként (SZIE) működik, azonban ez alatt az átmeneti, előtársasági időszak alatt is élvezzi a SZIT adózás előnyeit. A SZIT-ek a törvényi szabályozás értelmében társasági adó és iparüzési adó mentesen végzik tevékenységüket, ezáltal jövedelmezőségük jelentősen emelkedik és az ingatlanalapokhoz hasonlóan csak két százalékos vagyonszerzési illeték terheli őket.

4. Társasházi ingatlan fejlesztés megindítása

A Társaság 2017 májusában az A-Híd Zrt.-vel 4 db generálkivitelezői szerződést írt alá a Budapest, III. kerületi Harsánylejtőn elhelyezkedő négy darab építési telken földszint + 2 szint lakások és 1 terepszint alatti teremgarázst tartalmazó, 5 lakásos lakóépületeknek a kivitelezési, építési, szerelési munkáinak a kulcsrakész állapot erejéig történő elvégzésére vonatkozóan. A fejlesztést 2017. október 20-át követően a Társaság 100%-os tulajdonában álló Harsánylejtő Kft. folytatja.

5. Ingatlan akvizíció

A Társaság 2017 novemberében megvásárolta a Budapest, belterület V. ker. 24408/4 hrsz. alatti, kivett irodaházként nyilvántartott, 1052 Budapest, Türr István utca 6. szám alatt elhelyezkedő ingatlant. A K&H Banknak 2012-ig a székházaként szolgáló emblematikus, közel 15 000 négyzetméteres épület teljes mértékben illeszkedik a Társaság ingatlan portfóliójába, és annak megvásárlását, illetve hasznosításának megkezdését követően a közvetlen szomszédságában lévő és a Társaság tulajdonában álló Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti Aranykéz Parkolóház feltöltöttségét és így annak forgalmi értékét is várhatóan jelentős mértékben megnöveli. Az ingatlan kiváló lokációval rendelkezik, így annak tervezett részleges felújítását, átalakítását követően az Igazgatótanács várakozásai szerint az könnyen és rövid időn belül magas bérleti díjért bérbe adható lesz.

6. Hitelek

A Társaság és a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. között 2017. november 24-én létrejött hitelszerződés alapján a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 8.000.000.000 forint összegű forint alapú beruházási hitelt nyújtott a Társaság részére.

IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A Társaság tevékenységének eredményességét továbbra is erősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az ez alapján kialakuló vállalati gazdálkodási környezet, ugyanis az irodák kihasználtsága, a realizálható bérleti díjak nagysága a bérlő társaságok anyagi helyzetétől, kilátásaitól függ. A 2017. év során a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája – részben a gazdasági növekedésnek, részben pedig az erőteljes keresletnek és visszafogott irodafejlesztéseknek köszönhetően – 8% alá csökkent, ami történelmi mélypontot jelent. Budapesten az irodát kereső bérlők számára, 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 volt a Társaság tevékenységét tekintve az EUR árfolyam változása, mivel a Társaság EUR-ban felvett hitellel is rendelkezett, melynek összege 2017. év végén 6.442.154 EUR. A Társaság a devizakockázatok kezelésére külön kockázatkezelési politikát nem alkalmaz.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2017. évi egyedi éves Pénzügyi Kimutatásai 42. Pénzügyi Instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészevényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

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

A Társaság 2018. február 2-án közzétett rendkívüli tájékoztatása szerint Horváth László szavazati jogot biztosító tulajdoni részesedése a Társaságban 5% alá csökkent.

A Társaság a 2018. március 6-án közzétett előzetes önkéntes tájékoztatójával tájékoztatta a részvényeseit, üzleti partnereit, befektetőit a 2017. évi tevékenységéről és elért eredményeiről.

2017. december 31. és a jelen vezetőségi jelentés aláírása közötti időszakban a vállalatvezetésben változás történt, 2018. március 19-től kezdődően a Társaság gazdasági vezérigazgató-helyettese Hrabovszki Róbert.

A Társaság és a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. között létrejött kölcsönszerződés alapján, a Társaság CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR hiteltartozása végtörlesztése céljából, a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 2018. március 26-án 2.022.766.172,-Ft összegű forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére. A fentiek eredményeként a CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR hiteltartozás végtörlesztését követően a Társaság kizárólag forint alapú hiteltartozással fog rendelkezni.

A Társaság 2018. április 4. napján csereszerződést kötött a Waybridge Estates Kft-vel. A csereszerződés értelmében a felek elcserélik a Waybridge Estates Kft. kizárólagos tulajdonában álló Budapest, VI. kerület, belterület, 28614/0/A/1; 28614/0/A/2; 28614/0/A/3; 28614/0/A/5; 28614/0/A/6 és 28614/0/A/7 helyrajzi számú, természetben a 1062 Budapest, Andrásy út 80. szám alatt található ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Társaság tulajdonában álló 400.000 db, Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. névre szóló dematerializált 100,-Ft névértékű törzsrészvény (ISIN kód: HU0000088760) tulajdonjogára.

Az ügylet zárásával (melynek várható időpontja 2018. április 20.) a Társaság lesz a kizárólagos tulajdonosa az Andrásy út 80. szám alatt található társasház valamennyi albetétjének, – mely épület a már a Társaság tulajdonában álló Andrásy út 82. szám alatti ingatlan közvetlen szomszédságában található – valamint a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma ezzel 4.864.000 darabról 4.464.000 darabra változik. Az ügylet eredményeképpen a Társaság tulajdonában lévő saját részvények aránya 18,83%-ról 17,28%-ra fog csökkenni.

VI. Általános társasági információk

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
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

2. Társaságirányítás

Közgyűlés

A vezető tisztségviselők kinevezése és elmozdítása a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. A vezető tisztségviselőkkel és a munkavállalókkal a Társaság nem kötött a végkielégítéssel kapcsolatban külön megállapodást, e tekintetben a Ptk. megfelelő paragrafusai az irányadók.

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

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

Igazgatótanács

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött 2017-ben.

Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

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

Az Igazgatótanács 2017-ben 9 ülést tartott átlagosan 91%-os részvételi aránnyal. Az Igazgatótanács elektronikus úton 8 alkalommal döntött a 2017. évben.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai a 2017. évben

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna*	Elnök	2017.08.15.	2022.08.15
Berecz Kristóf*	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian*	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes*	tag	2017.08.15	2022.08.15
Bajnok Judit	tag	2016.08.26	2017.08.15
Horváth László	tag	2017.08.15	2017.11.20
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

**dr. Ungár Annát, Berecz Kristófit, Tzvetkov Juliant és dr. Hárshgyi Frigyest a 2017. augusztus 15-i Közgyűlés visszahívta, majd újra választotta, bővebben lásd a VIII. Személyi Változások 2017-ben című fejezetben.*

Audit Bizottság

Az Alapszabály szerint az Audit bizottság hatáskörébe tartozik:

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

Az Audit bizottság az Igazgatótanácsi üléseken túl 2017-ben két ülést tartott, 100%-os részvételi aránnyal. Az ülésen tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó egyes Társaságok éves beszámolójának jóváhagyása, javaslattétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására. A 2017. augusztus 15-től új összetételű Audit Bizottság az audit bizottsági elnöki tisztségében megerősítette dr. Hárshgyi Frigyeszt.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai a 2017. évben

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Bajnok Judit	tag	2016.08.26	2017.08.15
Horváth László	tag	2017.08.15	2017.11.20
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit bizottság tagjai) díjazása

A Társaság 2017. éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2017-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2017-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000,- Ft (háromszázezer forint) díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2017. évben:

- 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)
- 2017. május 16-tól 2017. augusztus 15-ig: AJKA Könyvvizsgáló, Tanácsadó és Szolgáltató Kft. (Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 78. fszt. 1.; a könyvvizsgálatért felelős személy: Budai Katalin)
- 2017. augusztus 15-től 2018. 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: Freiszberger Zsuzsanna)

4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

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

5. Részvényinformációk

2017. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.220 darab 100 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből áll, melyből 4.864.000 darab a Társaság saját tulajdonában található. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi.

A részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „STANDARD” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve. A Társaság 2017. augusztus 5-i rendkívüli közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbbségi részvények kibocsátása által a 2017. július 25-én közzétételre került, 6. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2017. évben nem élt.

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

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2017. augusztus 15-i rendkívüli közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a 2017. július 25-én közzétételre került, 6. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2017. évben nem élt.

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

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

A Társaság 2017. augusztus 15-i rendkívüli közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100,-Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,-Ft, azaz Egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 3 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2019. február 14. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2016. december 31-i és 2017. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2016. december 31.		2017. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	7 700 858	29,81	11 691 807	45,26
BFIN ASSET MANAGEMENT AG*	0	0,00	6 792 915	26,30
FHB KERESKEDELMI BANK ZRT.	2 583 480	10,00	0	0,00
DONADÖME KFT.	6 247 515	24,18	0	0,00
Horváth László	4 376 039	16,94	1 288 812	4,99
Saját részvény**	100 000	0,39	4 864 000	18,83
Egyéb részvényesek	4 824 308	18,68	1 194 666	4,62
Összesen	25 832 200	100,00	25 832 200	100,00

*a PIÓ-21 Kft. 100%-os tulajdonában áll

**A társaság tulajdonában lévő részvények osztalékra, szavazati jogra nem jogosítanak



A 2017. évben a Társaság két alkalommal, 2017. július 4-én 1.700.000,-db, 2017. október 27-én 3.064.000,-db BIF részvényt vásárolt meg. A tranzakciók eredményeképpen a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma ezzel 100.000 darabról 4.864.000 darabra változott és az ügyletek eredményeképpen a Társaság tulajdonában lévő saját részvények aránya 18,83%-ra növekedett.

A Társaság 5%-nál nagyobb tulajdonosainak személyében és tulajdoni hányadában a 2017. évben több változás is történt. A PIÓ-21 Kft. közvetlen részesedése 45,26%-ra nőtt, (a közvetett részesedése 71,55%, mivel a PIÓ-21 Kft. a BFIN ASSET MANAGEMENT AG 100%-os tulajdonosa) a BFIN ASSET MANAGEMENT AG részesedése 0%-ról 32,88 %-ra nőtt, majd 26,29 %-ra csökkent, a DonaDöme Kft. részesedése 24,18%-ról 0%-ra csökkent, az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. részesedése 10%-ról 0%-ra csökkent, Horváth László részesedése 16,94%-ról 5% alá csökkent.

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2017. december 31.)

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Tzvetkov Julian dr. Hárshgyi	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató	2016.12.01	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada (2016. december 31.)

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2016.08.26	2021.08.26	0	32,87%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke	2016.08.26	2021.08.26	0	32,87%
ITT	Tzvetkov Julian dr. Hárshgyi	IT, AB** tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	Frigyes	IT, AB tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	Bajnok Judit	IT, AB tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató	2016.12.01	Határozatlan***	0	0
SP	Farkas Zoltán	Pénzügyi és számviteli igazgató	2015.05.26	2017.09.30	0	0
SP	Németh-Szabó Tímea	Kontrolling Igazgató	2008.12.08	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege



VII. Az alkalmazottak számának és átlagbérének alakulása, foglalkoztatáspolitikai

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2016. december 31-én 24 fő, 2017. december 31-én 24 fő volt. Az átlagkeresetek bázis évről a tárgy évre nem változtak jelentősen.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

IX. Személyi Változások 2017-ben

1. Igazgatótanács, Audit bizottság

Társaság 2017. augusztus 15-én tartott rendkívüli közgyűlése a Társaság igazgatótanácsi tagi tisztségéből Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyet, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát, illetve a Társaság Audit bizottsági tisztségéből Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyet és Bajnok Juditot 2017. augusztus 15-i nappal visszahívta és az Igazgatótanács tagjává megválasztotta a 2017. augusztus 15. és 2022. augusztus 15. közti időszakra Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyet, dr. Ungár Annát és Horváth Lászlót, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyet és Horváth Lászlót a 2017. augusztus 15. és 2022. augusztus 15. közti időszakra.

Horváth László a 2017. november 20-án kelt levelében 2017. november 20-i hatállyal lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsi és audit bizottsági tagságáról.

A 2017. december 22-én megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés egyhangúlag az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjává választotta Vasziy Miklóst a 2017. december 22-től a 2022. augusztus 15. napjáig terjedő időtartamra.

2017. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vezető tisztségviselők személyében változás nem történt.

2. Stratégiai pozícióban lévő alkalmazottak

Farkas Zoltán pénzügyi és számviteli osztályvezető Társaságnál betöltött munkaviszonyát a Felek 2017. szeptember 30-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.

X. 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.

XI. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat

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

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

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállaló nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy jelen Egyedi Üzleti (vezetőségi) Jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és megbízható képet ad Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan ténytet, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

Budapest, 2018. április 5.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor
vezérigazgató



BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.

EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT

2017. DECEMBER 31.

(auditált)

Tartalomjegyzék

1.	Pénzügyi helyzet kimutatás	5
2.	Átfogó eredménykimutatás	6
3.	Saját tőke kimutatás.....	7
4.	Cash Flow kimutatás	8
5.	IFRS áttérés hatásai	9
5.1	IFRS szerinti teljes átfogó eredmény levezetése a magyar számviteli törvény szerinti eredményből	9
5.1.1	2017. évi eredmény hatások:	9
5.1.2	2016. évi eredmény hatások	10
5.1.3	Cash Flow	11
5.1.4	Eszközérték egyeztetése 2016. január 1-jére (IFRS áttérés)	11
5.1.5	A Társaság osztalékra felhasználható szabad eredménytartalékát és az IFRS sztenderdek és a magyar számviteli szabályok szerinti saját tőke levezetést a következő táblázatok tartalmazzák:	12
6.	Általános rész	14
6.1	A vállalkozás bemutatása	14
6.2	A Társaság adatai	14
6.3	Részvényinformációk	15
6.4	A Társaság tevékenységi köre	16
6.5	A Társaság könyvvizsgálója	16
6.6	Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok.....	16
6.6.1	Tisztségviselők 2017. évben.....	16
6.6.2	Vezető tisztségviselők változása	17
6.6.3	Vezetőtisztségviselők díjazása a 2017-es évben.....	18
6.6.4	Beszámoló aláírására jogosult	18
6.6.5	Kapcsolt vállalkozások adatai	18
6.6.6	Tulajdonosi struktúra 2017.12.31-én.....	18
6.7	Áttérés az IFRS alkalmazására.....	19
6.8	Közzététel.....	19
7.	A beszámoló készítés alapja	19
8.	Számviteli politika.....	20
8.1	A számviteli politika lényeges elemei	20
8.1.1	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	20
8.1.2	Árbevétel	21
8.1.3	Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése	21
8.1.4	Immateriális javak	23
8.1.5	Goodwill	24
8.1.6	Készletek	24
8.1.7	Követelések	24
8.1.8	Pénzügyi eszközök	24
8.1.9	Pénzügyi kötelezettségek.....	25
8.1.10	Céltartalékok.....	26
8.1.11	Társasági adó	26
8.1.12	Lízing.....	27
8.1.13	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	28
8.1.14	Mérlegen kívüli tételek.....	28
8.1.15	Visszavásárolt saját részvények.....	28
8.1.16	Osztalék	28
8.1.17	Pénzügyi műveletek eredménye	28
8.1.18	Állami támogatások.....	28

8.1.19	Fordulónap utáni események	29
8.2	A számviteli politika változásai.....	29
8.3	Bizonytalansági tényezők	31
8.3.1	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	31
8.3.2	Valós érték meghatározása	31
8.3.3	Értékcsökkenés	32
9.	Befektetési célú ingatlanok.....	32
10.	Immateriális javak és tárgyi eszközök.....	34
11.	Befektetések kapcsolt vállalkozásban	35
12.	Készletek	35
13.	Vevőkövetelések	36
14.	Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	36
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	36
16.	Jegyzett tőke és tőketartalék	37
17.	Visszavásárolt saját részvény	37
18.	Értékelési tartalék, eredménytartalék és tárgyévi eredmény	37
19.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	38
20.	Céltartalék	38
21.	Halasztott adó kötelezettségek	38
22.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	39
23.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	39
24.	Szállítói kötelezettségek	39
25.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	40
26.	Árbevétel	40
27.	Sajáttermelésű készletek állomány változása	41
28.	Egyéb működési bevétel.....	41
29.	Anyag jellegű ráfordítás	41
30.	Személyi jellegű ráfordítások	42
31.	Értékcsökkenés	42
32.	Egyéb működési ráfordítások	42
33.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai.....	43
34.	Tényleges adóráfördítés.....	43
35.	Halasztott adó	44
36.	Ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása	44
37.	Egy részvényre jutó eredmény	45
38.	A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata.....	45
38.1	Vagyoni helyzet mutatószámai.....	45
38.2	Pénzügyi helyzet mutatószámai	45
38.3	Jövedelmezőség alakulásának mutatószámai	46
39.	Szegmensinformációk	46
40.	Kockázatkezelés	47
40.1	Tőkemenedzsment	47
40.2	Hitelezési kockázat	48
40.3	Likviditási kockázat	48
40.4	Piaci kockázat.....	48
41.	Érzékenységi elemzés.....	49
41.1	Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):.....	49
41.2	Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában): ..	50
42.	Pénzügyi instrumentumok	53
43.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	53
44.	Mérleg alatti tételek.....	54
44.1	Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek:....	54

44.2	A jogi képviselő tájékoztatása	55
45.	Mérlegfordulónap utáni események	56
46.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	57

1. Pénzügyi helyzet kimutatás

Budapesti ingatlan Nyrt

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2017. december 31.

EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

	Melléklet	adatok ezer Ft 2017.12.31	adatok ezer Ft 2016.12.31	adatok ezer Ft 2016.01.01
ESZKÖZÖK				
Éven túli eszközök				
Befektetési célú ingatlanok	9	31 417 004	13 212 074	13 830 848
Immateriális javak	10	490	-	-
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10	117 193	120 191	122 670
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	10	127 240	65 207	72 330
Beruházások, felújítások	10	733 251	30 692	356 527
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	11	3 000	24 091	19 091
Egyéb éven túli követelések	11	2 500	47 217	47 217
Halasztott adókövetelések				
Éven túli eszközök összesen		32 400 678	13 499 472	14 448 683
Forgóeszközök				
Készletek	12	1 128 568	1 925 423	2 901 035
Vevőkövetelések	13	111 244	77 040	194 432
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	14	1 305 348	143 002	106 979
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	1 762 646	3 739 817	945 681
Forgóeszközök összesen		4 307 806	5 885 282	4 148 127
Eszközök összesen		36 708 484	19 384 755	18 596 810
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke	16	2 583 220	2 583 220	2 583 220
Tőketartalék	16	594 752	594 752	594 752
Értékelési tartalék	18	1 078 973	982 873	972 196
Visszavásárolt saját részvény	17	- 2 846 120	- 49 000	-
Eredménytartalék	18	11 440 467	10 041 896	9 984 275
Tárgyévi eredmény	18	13 471 601	1 398 572	57 620
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		26 322 893	15 552 313	14 192 063
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Pénzügyi kötelezettségek	19	9 265 607	2 003 639	2 977 798
Céltartalékok várható kötelezettségekre	20	9 807	9 386	16 238
Halasztott adó kötelezettségek	21	-	527 571	572 606
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	22	-	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		9 275 414	2 540 596	3 566 642
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Pénzügyi kötelezettségek	23	112 113	565 240	279 984
Szállítói kötelezettségek	24	92 513	115 296	37 118
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	25	905 551	611 309	521 003
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 110 177	1 291 845	838 105
Kötelezettségek és saját tőke összesen		36 708 484	19 384 754	18 596 810



2. Átfogó eredménykimutatás

Budapesti ingatlan Nyrt

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2017. december 31.

EGYEDI ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

	Melléklet	adatok ezer Ft 2017	adatok ezer Ft 2016
Értékesítés nettó árbevétele	26	4 716 948	2 585 193
Egyéb működési bevétel	28	10 607 645	4 501 729
Saját termelésű készletek állományváltozása	27	- 344 397	48 022
Anyagjellegű ráfordítások	29	- 1 167 174	- 1 001 352
Személyi jellegű ráfordítások	30	- 210 030	- 310 368
Értécsökkenés és értékvesztés	31	- 24 663	- 24 818
Egyéb működési ráfordítások	32	- 337 519	- 4 254 016
Működési eredmény		13 240 810	1 544 390
Pénzügyi bevételek	33	40 017	25 097
Pénzügyi ráfordítások	33	- 143 066	- 92 869
Adózás előtti eredmény		13 137 761	1 476 618
Tényleges adóráfordingítás	34	- 97 631	- 112 404
Halasztott adó	35	431 471	34 358
Adózott eredmény		13 471 601	1 398 572
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		13 471 601	1 398 572
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		96 100	-
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása	36	96 100	-
Teljes átfogó jövedelem		13 567 701	1 398 572
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		13 567 701	1 398 572
Külső tulajdonosra jutó rész			
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		24 187 027	25 766 763
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	37	556,98	54,14
Hígított	37	556,98	54,14



3. Saját tőke kimutatás

Melléklet	16	17	16	18	18	18			
	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesezés	Saját tőke összesen
adatok ezer Ft									
2016.01.01	2 583 220	0	594 752	972 196	9 984 275	57 620	14 192 063	0	14 192 063
Előző évi eredmény átsorolása					57 620	-57 620	0		0
Osztalék							0		0
Saját részvény visszavásárlás		-49 000					-49 000		-49 000
Teljes átfogó jövedelem				10 678		1 398 572	1 409 249		1 409 249
2016.12.31	2 583 220	-49 000	594 752	982 873	10 041 896	1 398 572	15 552 313	0	15 552 313
Előző évi eredmény átsorolása					1 398 572	-1 398 572	0		0
Saját részvény visszavásárlás		-2 797 120					-2 797 120		-2 797 120
Osztalék							0		0
Teljes átfogó jövedelem				96 100	0	13 471 601	13 567 700		13 567 700
2017.12.31	2 583 220	-2 846 120	594 752	1 078 973	11 440 467	13 471 601	26 322 893	0	26 322 893

4. Cash Flow kimutatás

adatok ezer Ft	megjegyzések	2017	2016
Adózás előtti eredmény		13 137 761	1 476 618
Kamatráfordítás	33	84 973	87 522
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értékcsökkenés	31	24 663	24 818
Értékvesztés		1 577	268
halaszott adó korrekció			
Valós értékelésből származó eredmény		-10 904 588	-1 157 882
Céltartalék kötelezettségekre	20	421	-6 852
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytételek			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		0	-566 775
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	13	-35 781	117 124
Egyéb forgóeszközök változása	10	-365 491	939 588
Szállítói tartozások változása	24	-22 783	78 178
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	23	-158 885	375 563
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	22	7 261 968	-974 159
Kifizetett kamat			
Kifizetett nyereségadó	34	-97 631	-112 404
Működési tevékenységből származó cash flow		8 926 204	281 607
Tárgyi eszközök beszerzése	10	-8 087 089	251 050
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		0	2 403 000
Részesedés eladás bev	11	65 808	-5 000
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		-8 021 281	2 649 050
Tőke kibocsátásból bevétel		0	0
Saját részvény vásárlása	17	-2 797 120	-49 000
kamatfizetés	33	-84 973	-87 522
Hitelfelvétel			0
Hitelvisszafizetés			
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		-2 882 093	-136 522
Pénzeszközgyenértékesek növekedése		-1 977 170	2 794 135
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	15	3 739 817	945 681
Záró pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek		1 762 646	3 739 817

5. IFRS áttérés hatásai

5.1 IFRS szerinti teljes átfogó eredmény levezetése a magyar számviteli törvény szerinti eredményből

5.1.1 2017. évi eredmény hatások:

		Magyar	Módosítás	IFRS
		adatok ezer Ft	adatok ezer Ft	adatok ezer Ft
	Megj.	2017	2017	2017
Értékesítés nettó árbevétele		4 716 948	-	4 716 948
Egyéb működési bevétel	1	12 108	10 595 537	10 607 645
Saját termelésű készletek állományváltozása		- 344 397	-	- 344 397
Anyagjellegű ráfordítások		- 1 167 174	-	- 1 167 174
Személyi jellegű ráfordítások		- 210 030	-	- 210 030
Értécsökkenés és értékvesztés	2	- 333 714	309 051	- 24 663
Egyéb működési ráfordítások	3	- 172 509	- 165 010	- 337 519
Működési eredmény		2 501 232	10 739 578	13 240 810
Pénzügyi bevételek		40 017	-	40 017
Pénzügyi ráfordítások	4	- 98 348	- 44 718	- 143 066
Adózás előtti eredmény		2 442 901	10 694 860	13 137 761
Tényleges adóráfordítás	3	- 67 644	- 29 987	- 97 631
Halasztott adó	5	-	431 471	431 471
Adózott eredmény		2 375 257	11 096 344	13 471 601
Egyéb átfogó jövedelem	5	-	96 100	96 100
Teljes átfogó jövedelem		2 375 257	11 192 444	13 567 701

Megjegyzések:

- 1.sz. IAS 40 szerinti befektetési célú ingatlanok piaci értékelésének hatása
- 2.sz. Befektetési célú ingatlanok értékcsökkenésének visszairása
- 3.sz. Iparüzési adó átsorolás -29 987 EFt, + 194 997 EFt – készletekhez kapcsolódó korrekció (ld 12-es pont)
- 4.sz. Leányvállalatnak adott pótbefizetés követelés kivezetése leányvállalat eladásakor
- 5.sz. Korábbi években elszámolt halasztott adó kivezetése SZIE áttérés miatt



5.1.2 2016. évi eredmény hatások

	Magyar	Módosítás	IFRS
Megj	2016	2016	2016
Értékesítés nettó árbevétele	2 585 193	-	2 585 193
Egyéb működési bevétel	2 417 131	2 084 598	4 501 729
Saját termelésű készletek állományváltozása	-	48 022	48 022
Anyagjellegű ráfordítások	- 953 330	48 022	- 1 001 352
Személyi jellegű ráfordítások	- 310 368	-	- 310 368
Értékcsökkenés és értékvesztés	- 339 848	315 030	- 24 818
Egyéb működési ráfordítások	- 2 041 696	- 2 212 320	- 4 254 016
Működési eredmény	1 357 082	187 308	1 544 390
Pénzügyi bevételek	25 097	-	25 097
Pénzügyi ráfordítások	- 92 869	-	- 92 869
Adózás előtti eredmény	1 289 310	187 308	1 476 618
Tényleges adóráfördítés	- 73 250	- 39 154	- 112 404
Halasztott adó	-	34 358	34 358
Adózott eredmény	1 216 060	182 512	1 398 572
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	-
Teljes átfogó jövedelem	1 216 060	182 512	1 398 572

Megjegyzések

- 1.sz. IAS 40 szerinti befektetési célú ingatlanok piaci értékelésének hatása
2. sz. STKÁV korrekció
- 3.sz. Befektetési célú ingatlanok értékcsökkenésének visszairása
- 4.sz. Eladott befektetési célú ingatlanok piaci érték hatásának visszavezetése
- 5.sz. Iparüzési adó átsorolás
- 6.sz. 2016. évi halasztott adó változás elszámolása



5.1.3 Cash Flow

A Társaság 2017. január 1-vel áttért az IFRS alkalmazására az egyedi kimutatásaiban is. Az áttérés a társaság cash-flow helyzetére nem volt jelentős hatással.

5.1.4 Eszközérték egyeztetése 2016. január 1-jére (IFRS áttérés)

adatok ezer Ft	Megjegyzés	<u>2016.01.01</u>
Eszközérték (Magyar szerint)		<u>8 624 112</u>
PPA felvásárláskori		1 262 181
Halmazott ÉCS visszavezetés		4 955 752
IAS 40 Piaci értékelés hatása		2 173 355
Készlet korrekció		1 622 011
pótbefizetés korrekció		47 217
átsorolások (követelés/kötelezettség)		-87 818
IFRS		<u>18 596 810</u>

5.1.5 A Társaság osztalékra felhasználható szabad eredménytartalékát és az IFRS sztenderdek és a magyar számviteli szabályok szerinti saját tőke levezetést a következő táblázatok tartalmazzák:

Budapesti Ingatlan Nyrt.								adatok E Ft	rendelkezésre álló
Saját tőke megfeleltetési tábla: 2016.01.01.	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredmény tartalék	Tárgyévi eredmény	Saját tőke	szabad eredménytartalék	
2016. január 1. - HAS	2 583 220		594 752	0	1 319 341	206 841	4 704 154	1 526 182	
Pótbefizetés társult vállalkozásnak - korrekció					47 217	0	47 217		
PPA - Bihari út, Sas utca					1 262 181	0	1 262 181		
Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40					6 735 722	391 954	7 127 676		
Készlet korrekció					2 080 452	-457 011	1 623 442		
Értékelési tartalék korrekció				972 196	-972 196	0	0		
Pénzügyi lízing					517	-517	0		
Beolvadás					71 038	-71 038	0		
Halasztott adó					-559 997	-12 609	-572 606		
2016. január 1. – IFRS	2 583 220	0	594 752	972 196	9 984 275	57 620	14 192 063	618 617	
Budapesti Ingatlan Nyrt.								adatok E Ft	rendelkezésre álló
Saját tőke megfeleltetési tábla: 2016.12.31.	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredmény tartalék	Tárgyévi eredmény	Saját tőke	szabad eredménytartalék	
2016. december 31. HAS	2 583 220		594 752	0	1 573 399	1 216 059	5 967 430	2 789 458	
PPA - Sas utca kivezetés után (Bihari út)					1 262 181	-1 243 177	19 004		
Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40					7 127 676	2 401 059	9 528 735		
készlet korrekció					1 623 442	-1 009 727	613 714		
Értékelési tartalék korrekció				972 196	-972 196	0	0		
saját részvény vásárlás korrekció		-49 000			0	0	-49 000		
Halasztott adó				10 678	-572 606	34 358	-527 571		
2016. december 31. IFRS	2 583 220	-49 000	594 752	982 873	10 041 896	1 398 572	15 552 313	2 752 025	

Budapesti Ingatlan Nyrt.							<i>adatok E Ft</i>	rendelkezésre álló	
Saját tőke megfeleltetési tábla: 2017.12.31.	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredmény tartalék	Tárgyévi eredmény	Saját tőke	szabad eredménytartalék	
2017. december 31. HAS	2 583 220		594 752	0	2 742 241	2 375 256	8 295 469	5 117 497	
saját részvény vásárlás korrekció		-2 846 120			0	0	-2 846 120		
pótbefizetés visszavezetés befektetés eladásakor					47 217	-44 717	2 500		
Készlet korrekció					613 714	-194 997	418 717		
Értékelési tartalék korrekció				982 873	-982 873	0	0		
PPA - Bihari					19 004	0	19 004		
Halasztott adó				96 100	-527 571	431 471	0		
Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40				0	9 528 735	10 904 588	20 433 323		
2017. december 31. IFRS	2 583 220	-2 846 120	594 752	1 078 973	11 440 467	13 471 601	26 322 893	4 459 741	
Cégbíróságon bejegyzett tőke:	2 583 220							1 436 771	
			SZIE miatt kötelezően fizetendő osztalék (kifizethető szabad eredmény 90%-a)						



6. Általános rész

6.1 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, jelenleg a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „STANDARD” kategóriájában kereskednek.

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, bérbeadás útján történő hasznosításával foglalkozik.

A Társaság számára 2017. január 1-jétől kötelező az IFRS előírásai szerinti egyedi beszámoló elkészítése.

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

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal a Társaságot 2017. október 20-ával Szabályozott Ingatlanbefektetési Előtársaságként (SZIE) nyilvántartásba vette.

6.2 A Társaság adatai

A Társaság neve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégneve:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Cégforma:	Nyilvánosan működő részvénytársaság
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
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
Az alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Tőzsdei bevezetés dátuma:	1998.02.16.
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 dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2017. december 31-én 24 fő. (2016. december 31-én 24 fő volt).

6.3 Részvényinformációk

Részvény megnevezése:	BIF részvény
Részvényfajtája	Törzsrészvény
Értékpapír típusa:	Névre szóló
Értékpapír előállítás módja:	Dematerizált
Értékpapírkód (ISIN):	HU 0000088760
Részvények névértéke:	100 Ft/db
Részvények darabszáma:	25.832.200 db
Tőzsdei kategória:	Standard
Bevezetési nap:	1998.02.16.
Visszavásárolt saját részvények:	4.864.000 db

Részvényekre vonatkozó egyéb tájékoztatás:

A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi.

A részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „STANDARD” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

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

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve. A Társaság 2017. augusztus 5-i rendkívüli közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatsöbbségi részvények kibocsátása által a 2017. július 25-én közzétételre került, 6. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2017. évben nem élt.

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

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2017. augusztus 15-i rendkívüli közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a 2017. július 25-én közzétételre került, 6. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2017. évben nem élt.

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

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



A Társaság 2017. augusztus 15-i rendkívüli közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100,-Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,-Ft, azaz Egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 3 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2019. február 14. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

6.4 A Társaság tevékenységi köre

A Társaság fő tevékenysége: 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A Társaság egyéb tevékenységi köre (TEÁOR) szerint:

- 6420 '08 Vagyonkezelés (holding)
- 8110 '08 Építményüzemeltetés
- 6832 '08 Ingatlankezelés
- 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétel

6.5 A Társaság könyvvizsgálója

INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; kamarai nyilvántartási szám: 000171).

A könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna (lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; tagsági száma: 007229)

6.6 Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok

6.6.1 Tisztségviselők 2017. évben

Név	A Társaság Igazgatótanácsának tagjai		
	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna*	Elnök	2017.08.15.	2022.08.15
Berecz Kristóf*	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian*	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshegyi Frigyes*	tag	2017.08.15	2022.08.15
Bajnok Judit	tag	2016.08.26	2017.08.15
Horváth László	tag	2017.08.15	2017.11.20
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

**dr. Ungár Annát, Berecz Kristófit, Tzvetkov Juliant és dr. Hárshegyi Frigyest a 2017. augusztus 15-i Közgyűlés visszahívta, majd újra választotta, bővebben lásd a 6.6.2. pontban.*

A Társaság Audit Bizottságának tagjai			
Név	Poszció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Bajnok Judit	tag	2016.08.26	2017.08.15
Horváth László	tag	2017.08.15	2017.11.20
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2017. december 31.)

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató	2016.12.01	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

6.6.2 Vezető tisztségviselők változása

Az Igazgatótanács és Audit bizottság tagjai tekintetében 2017. évben a következő változások történtek:

- Társaság 2017. augusztus 15-én tartott rendkívüli közgyűlése a Társaság igazgatótanácsi tagi tisztségéből Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyest, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát, illetve a Társaság Audit bizottsági tisztségéből Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyest és Bajnok Juditot 2017. augusztus 15-i nappal visszahívta és az Igazgatótanács tagjává megválasztotta a 2017. augusztus 15. és 2022. augusztus 15. közti időszakra Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyest, dr. Ungár Annát és Horváth Lászlót, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshgyi Frigyest és Horváth Lászlót a 2017. augusztus 15. és 2022. augusztus 15. közti időszakra.
- Horváth László a 2017. november 20-án kelt levelében 2017. november 20-i hatállyal lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsi és audit bizottsági tagságáról.
- A 2017. december 22-én megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés egyhangúlag az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjává választotta Vaszily Miklóst a 2017. december 22-től a 2022. augusztus 15. napjáig terjedő időtartamra.
- 2017. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vezető tisztségviselők személyében változás nem történt.



A vállalatvezetésében a 2016. december 31-i állapothoz képest történt változás:

- Farkas Zoltán pénzügyi és számviteli osztály Társaságnál betöltött munkaviszonyát a Felek 2017. szeptember 30-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.

6.6.3 Vezetőtisztségviselők díjazása a 2017-es évben

A Társaság 2017. éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2017-es üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2017-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000,- Ft (háromszázezer forint) díjazás mellett lássák el feladataikat.

6.6.4 Beszámoló aláírására jogosult

Az alapszabály 15.2-es pontja szerint az Igazgatótanács tagjai vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviselőre feljogosított munkavállalóval együttesen jogosultak. A képviselőre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

6.6.5 Kapcsolt vállalkozások adatai

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2017	2016
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

2017-ben a Kastélyszálló Kft-t és a BPR Béta Kft-t eladta a Társaságunk.

Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai (2017. évi) ezer forintban:

Saját tőke	1 722
Jegyzett tőke	3 000
Eredménytartalék	-2 924
Lekötött tartalék	2 500
Adózott eredmény	-854

6.6.6 Tulajdonosi struktúra 2017.12.31-én

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2016. december 31-i és 2017. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2016. december 31.		2017. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	7 700 858	29,81	11 691 807	45,26
BFIN ASSET MANAGEMENT AG*	0	0,00	6 792 915	26,30
FHB KERESKEDELMI BANK ZRT.	2 583 480	10,00	0	0,00
DONADÖME KFT.	6 247 515	24,18	0	0,00
Horváth László	4 376 039	16,94	1 288 812	4,99
Saját részvény**	100 000	0,39	4 864 000	18,83
Egyéb részvényesek	4 824 308	18,68	1 194 666	4,62
Összesen	25 832 200	100,00	25 832 200	100,00



6.7 Áttérés az IFRS alkalmazására

A Társaság 2017. január 1-jétől kötelezően áttért az IFRS előírásai szerinti egyedi beszámoló elkészítésére.

A konszolidált beszámolót az előző évek gyakorlatának megfelelően az IFRS standardjainak megfelelően készíti el.

A Társaság egyedi és konszolidált beszámolója nyilvános. Megtekinthető a 1.8-as pontban megadott helyeken.

6.8 Közzététel

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye:

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

7. A beszámoló készítés alapja

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

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. Az egyedi 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.

A Társaságot a törvény kötelezi arra, hogy 2017 január 01-től egyedi IFRS beszámolót készítsen.

Az egyedi 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

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2017. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

iii) Az értékelés alapja

Az egyedi 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 beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

8. Számviteli politika

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

8.1 A számviteli politika lényeges elemei

8.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a 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 pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Társaság 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 átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelem-kimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyam-különbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam-különbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

8.1.2 Árbevétel

A Társaság 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 Társaság, amennyiben a bevétel nagysága megbízhatóan meghatározható. További feltétel, hogy a Társaságnak 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 az által nyújtott, lent ismertetett szolgáltatásokra és értékesített árukra.

8.1.3 Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése

8.1.3.1 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 befektetési ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartjuk.

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

A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását az Euro-Immo Expert Kft. végzi. 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. A SZIT Tv-nek megfelelően negyedévente értékelteti Társaságunk.

Tekintve, hogy a piaci érték meghatározásához az IAS 40 standard javasolja, de nem követeli meg a független értékbecslő igénybevételét, azon befektetési ingatlanok esetében, ahol döntés született azok értékesítéséről, és az értékesítés meg is kezdődött, a valós érték számítási 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.

8.1.3.2 Egyéb ingatlanok

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

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére – kivéve a fejlesztett közműlétesítményeket – a valós érték modell választotta a Társaság. A valós 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.

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

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

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

8.1.3.3 Egyéb tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.4 Immateriális javak

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

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi 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

8.1.5 Goodwill

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

8.1.6 Készletek

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

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

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

8.1.7 Követelések

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

8.1.8 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy Társaságba 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 tőzsdéi 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 becslált jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

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

Az 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.

8.1.9 Pénzügyi kötelezettségek

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

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. 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 Társaság 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 Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

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

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

8.1.10 Céltartalékok

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

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, 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.

8.1.11 Társasági adó

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.12 Lízings

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

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

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzési 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.

8.1.13 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Társaság eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a 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 2016. sem pedig a 2017. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

8.1.14 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az 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 az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

8.1.15 Visszavásárolt saját részvények

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

8.1.16 Osztalék

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

8.1.17 Pénzügyi műveletek eredménye

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

8.1.18 Állami támogatások

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

8.1.19 Fordulónap utáni események

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

8.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 2017. január 1-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája 2017 január 1-től megváltozott az IFRS standardok alkalmazásával. A bázis évek IFRS elvek szerint átdogozott adatai bemutatásra kerülnek e beszámolóban.

A Társaság alkalmazza az összes, 2017. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

IAS 1 Pénzügyi kimutatások összeállítása (módosított)

Az IASB 2014 decemberében közzétette az IAS 1 módosítását. A módosítás célja a társaságok ösztönzése arra, hogy szakmai alapon döntsék el, milyen információkat tesznek pénzügyi kimutatásaikban közzé. A módosítás tisztázza, hogy a lényegességi küszöb a teljes beszámolóra alkalmazandó, valamint, hogy lényegtelen információ közzététele gátolhatja a beszámoló használhatóságát. A módosítás továbbá azt is tisztázza, hogy a társaságok szakmai döntést hozzanak arról, hogy hol és milyen sorrendben mutatják be pénzügyi kimutatásaikban a közzétételeiket. A módosítást 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni. A módosított standard alkalmazása miatt várhatóan nem változnak a Társaság pénzügyi kimutatásai. Az Európai Unió még nem fogadta be a standard módosítását.

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

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása várhatóan hatással lesz a Társaság pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését valószínűleg nem befolyásolja majd. A Társaság a módosítás hatását vizsgálni fogja.

Az új standardot 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett. Az új standard alkalmazása miatt valószínűleg nem fognak jelentősen módosulni a Társaság pénzügyi jelentései; ezek hatását jelenleg a Társaság elemzi. A Társaság 2017. évre még nem alkalmazza.

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

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

IFRS 15 Ügyfélszerződésekből származó bevételek elszámolása

2014 májusában az IASB és a FASB közös standardot bocsátott ki. Az új standard alapelve az, hogy a társaságok vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerjék el bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást, melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. Az új standard a bevételek részletesebb bemutatását eredményezi, korábban nem egyértelműen szabályozott ügyletekhez ad iránymutatást, valamint új iránymutatást a több elemű megállapodásokhoz. Az új standardot a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóikban kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett. Az új standard átvétele várhatóan nem lesz jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira. A Társaság 2017. évre még nem alkalmazza.

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

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

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

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

8.3 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 pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

8.3.1 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

8.3.2 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 képzik 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.

8.3.3 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Társaság a 2017. december 31-ével végződő évre 24.663 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.

9. Befektetési célú ingatlanok

2016. január 1-én	13 830 848
Valós érték változás	1 681 000
Eladás	-2 299 774
2016. december 31-én	13 212 074
Valós érték változás	10 705 800
Vásárlás	7 499 130
2017. december 31-én	31 417 004
Valós érték	
2016. január 1-én	13 830 848
2016. december 31-én	13 212 074
2017. december 31-én	31 417 004

A befektetési célú ingatlanokat független értékbecslő az alábbi szempontok alapján készíti el:

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

- a) piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 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 lejáratú 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.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2017-ben 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 lejáratú ideje) indokolják.

2017-ben az egyik ingatlanunk esetében az értékelési módszer megváltozott piaci összehasonlításon alapuló módszerről újraelőállítási költségen alapuló módszerre) mert az ingatlan szerepe is megváltozott a portfolióban. Ez a Bajcsy-Zsilinszky úti épületünk, ahol a jövőben jelentős fejlesztések és átalakítások lesznek.

A befektetési ingatlanok valós értékének nagymértékű növekedésének oka a Vigadó Palota (volt KH székház) megvásárlása.

A befektetési célú ingatlanok eredménye

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	1 758 463	1 520 424
Egyéb működési bevétel	10 595 709	4 464 770
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-537 333	-576 275
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	0
Egyéb működési ráfordítások	-91	-4 200 142
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
Adófizetési kötelezettség	0	0
Eredménye	11 816 576	1 208 777

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének egyik oka a lejáratú bérleti szerződések újra tárgyalása és magasabb egységár emelkedése és a másik oka a kihasználtság kis mértékű növekedése.

10. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok eFt-ban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
Bruttó könyv szerinti érték					
2016. január 1-én	27 071	193 764	172 168	356 527	749 530
Növekedés és átsorolás	0	8 151	37 856	121 667	167 674
Csökkenés és átsorolás	0	0	-30 791	-447 502	-478 293
2016. december 31-én	27 071	201 915	179 233	30 692	438 911
Növekedés és átsorolás	586	1 967	81 634	1 149 000	1 233 187
Csökkenés és átsorolás	-	-	-	-446 441	-446 441
2017. december 31.	27 657	203 882	260 867	733 251	1 225 657
Értécsökkenés					
2016. január 1-én	27 071	71 094	99 838	0	198 003
Éves leírás	0	10 630	18 846	-	29 476
Csökkenés	0	-	-4 658	-	-4 658
2016. december 31-én	27 071	81 724	114 026	0	222 821
Éves leírás	96	4 965	19 601	-	24 662
Csökkenés	-	-	-	-	0
2017. december 31.	27 167	86 689	133 627	0	247 483
Nettó könyv szerinti érték					
2016. január 1.	0	122 670	72 330	356 527	551 527
2016. december 31.	0	120 191	65 207	30 692	216 090
2017. december 31.	490	117 193	127 240	733 251	978 174

2011. évtől az egyéb ingatlanok soron kerülnek kimutatásra a Harsány lejtő ingatlanon fejlesztett üzembe helyezett közműlétesítmények.

A bruttó érték növekedésének jelentős része 2 db személygépjármű vásárlásából, valamint egyéb ingatlanokon végzett beruházásából és számítástechnikai eszközök beszerzéséből, továbbá a szálloda üzemeltetéséhez szükséges berendezések beszerzéséből adódott



A befejezetlen beruházások jelentős növekedését az építési telkekkel kapcsolatos közműfejlesztések alkotják, melyeket a Társaság beruházásként számol el, majd ezek egy része (közvilágítás, utak, stb.) a teljes befejezés után az önkormányzatnak átadásra kerül.

11. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

adatok eFt-ban	Harsánylejtő	Kastélyszálló	BPR Béta	Összesen
2016. január 1-én	500	18 091	500	19 091
Növekedés és átsorolás	2 500	0	2 500	5 000
Csökkenés és átsorolás	-	-	-	
2016. december 31-én	3 000	18 091	3 000	24 091
Növekedés és átsorolás	0	0	0	0
Eladás	-	-18 091	-3 000	-21 091
2017. december 31.	3 000	0	0	3 000

2017-ben Társaságunk SZIE státusza miatt el kellett eladnia a két leányvállalatát.

A leányvállalatoknak korábbi években folyósított és követelésként nyilvántartott pótbefizetés nem került visszafizetésre, emiatt a nyilvántartott követelés a pénzügyi műveletek ráfordításával szemben kivezetésre került 2017-ben 44 717 E Ft. értékben. A Társaság tulajdonában maradt Harsánylejtő Kft-nek adott pótbefizetést a Társaság az egyéb befektetett eszközök soron tartja nyilván 2,5 MFt értékben.

12. Készletek

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Alapanyag	-	-	-
Befejezetlen termelés	249 746	714 221	431 650
Késztermék	166 375	46 297	280 847
Áru	712 447	1 164 905	2 188 538
	1 128 568	1 925 423	2 901 035

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

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

Az áruk soron a telkeket bekerülési értéken tartjuk nyilván.



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

13. Vevőkövetelések

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Vevőkövetelések	75 315	79 004	220 865
Értékvesztés	-1 484	-13 895	-41 814
Átsorolás (K egyenlegű vevők)	37 413	11 931	15 381
	111 244	77 040	194 432

A vevőkövetelések a december havi bérleti és üzemeltetési díjak, tovább számlázott közvetített szolgáltatások (telefon- és közüzemi díjak) kifizetetlen összegei.

14. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Adott kölcsön (Harsánylejtő)	1 157 324		
Egyéb követelések	123 718	19 976	5 104
Elhatárolás	10 785	102 414	80 481
Előleg	1 678		
Átsorolás	11 844	20 613	21 393
	1 305 348	143 003	106 979

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.

15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Pénzeszköz	1 517	1 128	972
Bank	1 761 129	3 738 689	944 709
	1 762 646	3 739 817	945 681



A 2016-ban pénzeszközök jelentős mértékű növekedésének oka, hogy a bankszámlán található a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok eladása ellenértékének jelentős része.

16. 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. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

Jegyzett tőke

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Nyitó	2 583 220	2 583 220	2 583 220
Növekedés	0	0	0
Csökkenés	0	0	0
Záró	2 583 220	2 583 220	2 583 220

Tőketartalék

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Nyitó	594 752	594 752	594 752
Növekedés	0	0	0
Csökkenés	0	0	0
Záró	594 752	594 752	594 752

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

17. Visszavásárolt saját részvény

A Társaság 2017. december 31-én 4.864.000 db saját részvénnyel rendelkezett.

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Nyitó	-49 000	0	0
Növekedés	-2 797 120	-49 000	0
Csökkenés	0	0	0
Záró	-2 846 120	-49 000	0

18. Értékelési tartalék, eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Értékelési tartalék	1 078 973	982 873	972 196
Záró	1 078 973	982 873	972 196



Értékelési tartalékon a Társaság 2 befektetési célú ingatlanának korábbi, IAS 16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatja ki.

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Eredménytartalék	11 440 467	10 041 896	9 984 275
Tárgyévi eredmény	13 471 601	1 398 572	57 620
Záró	24 912 068	11 440 468	10 041 895

Az eredménytartalék csak a tárgyévi nettó eredménnyel változott mindegyik évben.

19. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
HL Hitelek	9 265 607	2 003 639	2 977 798
	9 265 607	2 003 639	2 977 798

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

1. Takarékbanktól 2017. év során akvizíciós célra kapott forint hitel 7.379.750 EFt.
2. CIB Banktól kapott hitel értéke év végén 1.997.970 EFt, eurós értéke 2017. december 31.-én 6.442.154,02 EUR.

A CIB hitel 2018.03.29-ével refinanszírozásra került egy új, a Takarékbanktól kapott hitelből, melyből 2018-ban esedékes rész: 361.491,58 euró, amit a rövid lejáratú hitelek közt mutatunk ki. (Hosszú lejáratú rész 6.080.662,44 euró)

20. Céltartalék

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Céltartalék a várható kötelezettségekre	9 807	9 386	16 238
	9 807	9 386	16 238

A Társaság jövőben várható fizetési kötelezettségre képzett céltartalékot a korábbi években. A céltartalék a kötelezettség várható elévülésének arányában évente feloldásra kerül.

21. Halasztott adó kötelezettségek

A halasztott adó számítása során a Társaság 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 Társaság.



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 december 31-én és 2016 január 1-én:

	2016. december 31.	2016. január 1.
Vevőkövetelések értékvesztése	(1.251)	(4.181)
Ingtatlanok, gépek, berendezések	876.633	964.182
Veszteségelhatárolás	(348.656)	(387.395)
Céltartalék	845	0
Egyéb	0	0
Adóköteles különbözet összesen	527.571	572.606
Halasztott adókötelezettség összesen	527.571	572.606

2017-es év végén az addig kimutatott halasztott adó kötelezettség feloldásra került, mivel a SZIE státusz miatt a jövőben társági adófizetési kötelezettséggel nem számol a Társaság.

22. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 0 e Ft.

23. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Hitelek rövid lejáratú része	112 113	565 240	279 984
	112 113	565 240	279 984

A banki hitelek rövidlejáratú részének átsorolása (lásd részleteket a 19-es pontban)

24. Szállítói kötelezettségek

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Szállítói kötelezettségek	92 513	115 296	37 118
	92 513	115 296	37 118

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



25. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Előlegek + áfa korrekció	400 911	429 259	342 499
Bér+adók+járulékok	357 639	49 747	47 307
Dematerializációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280	75 280
Elhatárolások	24 649	44 574	38 979
Átsotolás	46 580	11 956	16 444
Egyéb	493	493	493
	905 551	611 309	521 003

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. A növekedés döntő részét a vevői előlegek összegének növekedése teszi ki.

26. Árbevétel

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1 260 537	1 055 226
Parkolási díj bevételek	270 829	219 011
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	225 437	215 994
szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	540	1 080
Ingatlan értékesítés árbevétele	2 943 169	1 076 476
Egyéb árbevételek	16 436	17 406
	4 716 948	2 585 193

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

A közvetített szolgáltatások a bérlők felé tovább számlázott közüzemi- és telefon díjakat tartalmazza. 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.

Az ingatlan/telek értékesítés árbevétele jelentős növekedésének az oka, hogy 2017-ben a Társaság a Harsánylejtőn néhány nagy telkét kisebbekre felosztotta, eladta és ezeknek jelentős részét birtokba is adta, az árbevételt realizálta.

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

Az árbevétel tartalmazza a kapcsolt vállalkozásnak (Harsánylejtő Kft) végzett szolgáltatást (120 e Ft) és nyolc telek értékesítését, mely együttesen 911.279 e forint.



27. Sajáttermelésű készletek állomány változása.

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Saját termelésű készletek állományváltozása	-344 397	48 022
	-344 397	48 022

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az eladott saját termelést mutatja ki.

28. Egyéb működési bevétel

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Valós értékelés	10 595 537	2 084 598
Ingatlan értékesítés		2 403 000
Egyéb bevételek	12 108	14 131
	10 607 645	4 501 729

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

29. Anyag jellegű ráfordítás

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Anyagköltségek	69 544	88 900
Igénybe vett szolgáltatások értéke	584 579	309 310
Egyéb szolgáltatások értéke	23 880	16 521
Eladott áruk beszerzési értéke	240 831	371 262
Eladott (közvetített) szolg. értéke	248 340	215 359
	1 167 174	1 001 352

Az anyag jellegű ráfordítások összege 166 millió Ft-tal növekedett, melynek legnagyobb tétele az igénybe vett szolgáltatások kapcsán a saját erőből értékesített Harsánylejtő projekt miatt jelentősen megnövekedett a reklámköltségünk, valamint a társasházak építésnek kezdeti költségei (SZIE előtt).

Az ELÁBÉ csökkenését az alacsonyabb bekerülési értékű Harsánylejtő építési telkek eladása okozza.



30. Személyi jellegű ráfordítások

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Béreköltség	156 189	229 333
Egyéb személyi jellegű juttatások	16 273	14 568
Járulékok	37 568	66 467
	210 030	310 368

A személyi jellegű ráfordítások csökkenésének oka a management struktúrájának átalakulása.

31. Értécsökkenés

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.01.01
Értécsökkenés	24 663	24 818
	24 663	24 818

A Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értécsökkenés.

32. Egyéb működési ráfordítások

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Valós értékelés hatása készletekre (12-es pont)	194 997	1 009 727
Ingatlan értékesítés bekerülési érték		1 509 134
Ingatlan értékesítés miatti PPA változás		1 243 177
Egyéb ráfordítások	142 522	491 978
	337 519	4 254 016

Az egyéb működési ráfordítások jelentős tétele 2016-os a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítése. 2017-es évben nem volt ilyen jellegű értékesítés. A valós érték korrekció mindkét évben a készletek IFRS alapján történő értékelésének hatása (12-es pont).

33. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi bevételek

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Kapott kamatok	400	6 558
Árfolyamnyereség	39 508	18 539
Egyéb	109	
	40 017	25 097

Pénzügyi ráfordítások

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Fizetett kamatok	84 973	87 522
Árfolyamvesztés	13 376	5 347
Egyéb	44 717	
	143 066	92 869

A pénzügyi műveletek bevétele növekedésének oka a HUF/EUR árfolyam kedvező 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 árfolyamvesztéseket tartalmazza. Az egyéb pénzügyi ráfordítás soron az eladásra került leányvállalatoknak adott pótbefizetések eladás miatti kivezetése került kimutatásra.

34. Tényleges adórátfordítás

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Társasági adó	67 644	73 250
Iparüzési adó	29 987	39 154
	97 631	112 404

A SZIE státusz miatt a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017.október 20) köteles társasági adót fizetni. Mint SZIE, a Társaság a társasági adóalapját köteles megállapítani a SZIT törvény előírásai alapján, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó árbevétel arányos adóalap).

A Társaság a 1996. évi LXXXI. törvény 18/D.§. (8) bekezdése és az 1990. évi C. törvény 40/K. §. (2) bekezdése alapján, az átmeneti időszakra vonatkozóan, az adó megállapítására kérelmet terjeszt elő (előző időszaki adó megfizetése alóli mentesség).



2017.október 20-ai állapot szerinti társasági adó levezetése:

	adatok eFt- ban
Társasági adó előtti korrigált eredmény	623 673
Növelő tételek összesen	321 640
Csökkentő tételek összesen	589 893
Társasági adó alap 2017.10.20-án	355 420
Társasági adó mértéke	9%
Társasági adó 2017.10.20-án	31 988
Évvégéhez kapcsolódó módosító tételek	35 656
2017. évi társasági adó kötelezettség	67 644

A Társaság a SZIE átalakulás után csak a kapcsolt féltől származó árbevétellel arányos adóalap után állapított meg adófizetési kötelezettséget.

35. Halasztott adó

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.01.01
Halasztott adó	431 471	34 358
	431 471	34 358

2017-ben a SZIE státusz miatt az előző években képzett (és a 21-es pontban bemutatott) halasztott adó kötelezettség visszafordítására került.

36. Ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.01.01
Ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása	96 100	0
	96 100	0

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



37. Egy részvényre jutó eredmény

	2 017	2 016
Adózott eredmény (eFt)	13 471 601	1 398 572
Törzsrészvények súlyozott átlaga (db)	24 187 027	25 766 763
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	556,98	54,14

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

38. A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata

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

38.1 Vagyoni helyzet mutatószámai

Megnevezés	2017. év	2016. év
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül	88,26%	69,64%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	11,74%	30,36%
Anyavállaltra jutó saját tőke aránya a kötelezettségek és saját tőke összesen belül	71,71%	80,23%
Eladósodottság (Hosszúlejáratú kötelezettségek aránya az (anyavállaltra jutó saját tőkére és a hosszú lejáratú kötelezettség összegére))	26,06%	16,34%
Idegen és saját tőke aránya	35,24%	16,34%
Forgótőke	4 307 806	3 344 686
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	16,37%	21,51%
Éven túli eszközök fedezettsége	81,24%	115,21%
Éven túli eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	109,87%	134,03%

38.2 Pénzügyi helyzet mutatószámai

Megnevezés	2017. év	2016. év
Likviditási mutató I.	388,03%	455,57%
Likviditási gyorsráta	158,77%	289,49%



38.3 Jövedelmezőség alakulásának mutatószámai

Megnevezés	2017. év	2016. év
Árbevétel arányos nyereség	280,71%	59,74%
Saját tőke arányos nyereség	50,30%	9,93%

39. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten és vonzáskörzetében található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik a szegmensek kialakítására 2017. évben is ennek megfelelően került sor. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működésből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható üzemi eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2016. és 2017. évi alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

2016. december 31 ban	adatok eFt-				Összesen
		Harsány	Jövedelemtermelő	Működési	
Értékesítés nettó árbevétele		1 062 302	1 520 424	2 467	2 585 193
Egyéb működési bevétel		150	4 464 770	36 809	4 501 729
Saját termelésű készletek állományváltozása		48 022	0	0	48 022
Anyagjellegű ráfordítások		-343 763	-576 275	-81 314	-1 001 352
Személyi jellegű ráfordítások		0	0	-310 368	-310 368
Értécsökkenés és értékvesztés		0	0	-24 818	-24 818
Egyéb működési ráfordítások		-23 188	-4 200 142	-30 686	-4 254 016
Pénzügyi műveletek bevételei		0	0	25 097	25 097
Pénzügyi műveletek ráfordításai		0	0	-92 869	-92 869
		743 523	1 208 777	-475 682	1 476 618

2017. december 31 ban	adatok eFt-				Összesen
		Harsány	Jövedelemtermelő	Működési	
Értékesítés nettó árbevétele		2 946 745	1 758 463	11 740	4 716 948
Egyéb működési bevétel		1 216	10 595 537	10 892	10 607 645
Saját termelésű készletek állományváltozása		0	0	-344 397	-344 397
Anyagjellegű ráfordítások		-854 468	-537 333	224 627	-1 167 174
Személyi jellegű ráfordítások		0	0	-210 030	-210 030
Értécsökkenés és értékvesztés		0	0	-24 663	-24 663
Egyéb működési ráfordítások		-194 997	-91	-142 431	-337 519
Pénzügyi műveletek bevételei		0	0	40 017	40 017
Pénzügyi műveletek ráfordításai		0	0	-143 066	-143 066
		1 898 496	11 816 576	-577 311	13 137 761



40. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

40.1 Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2017-ben és 2016-ban sem jelentős. Az idegen tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Hitelek, kölcsönök	9 377 720	2 568 879
Le: Pénzeszközök	1 762 646	3 739 817
Nettó adósságállomány	-7 615 074	1 170 938
Saját tőke	26 322 893	15 552 313
Nettó saját tőke	33 937 967	14 381 375



40.2 Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2017. december 31-én és 2016. december 31-én.

adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31
Vevő követelés	73 831	65 108
Pénzeszközök	1 762 646	3 739 817
	1 836 477	3 804 925

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

A vevők minősítése folyamatosan történik. Kétes vevői követelésekre 1.484 Eft értékvesztést számolt el a Társaság. A le nem járt és a lejárt vevői követeléseinken a behajtási kockázat arányaiban nem jelentős,

40.3 Likviditási kockázat

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

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

40.4 Piaci kockázat

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

41. Érzékenységi elemzés

A Társaság 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 igyekeznek a Társaság biztosítani. Árfolyam-fedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

41.1 Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2017.12.31
Adózás előtti eredmény (kamatok nélkül)	13 222 734
Nettó kamatráfordítás	-84 973
Adózás előtti eredmény	13 137 761
Eszközök összesen	36 708 484
1%	
Adózás előtti eredmény (kamatok nélkül)	13 222 734
Nettó kamatráfordítás	-85 822
Adózás előtti eredmény	13 136 911
Adózás előtti eredmény változása	-850
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,006%
Nettó eszközállomány	36 707 634
Nettó eszközállomány változása	-850
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,002%
5%	
Adózás előtti eredmény (kamatok nélkül)	13 222 734
Nettó kamatráfordítás	-89 221
Adózás előtti eredmény	13 133 512
Adózás előtti eredmény változása	-4 249
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,032%
Nettó eszközállomány	36 704 235
Nettó eszközállomány változása	-4 249
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,012%
10%	
Adózás előtti eredmény	13 222 734
Nettó kamatráfordítás	-93 470
Adózás előtti eredmény	13 129 264
Adózás előtti eredmény változása	-8 497
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,065%



Nettó eszközállomány	36 699 987
Nettó eszközállomány változása	-8 497
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,023%
-1%	
Adózás előtti eredmény	13 222 734
Nettó kamatráfordítás	-84 123
Adózás előtti eredmény	13 138 611
Adózás előtti eredmény változása	850
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,006%
Nettó eszközállomány	36 709 334
Nettó eszközállomány változása	850
Nettó eszközállomány változása (%)	0,002%
-5%	
Adózás előtti eredmény	13 222 734
Nettó kamatráfordítás	-80 724
Adózás előtti eredmény	13 142 010
Adózás előtti eredmény változása	4 249
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,032%
Nettó eszközállomány	36 712 733
Nettó eszközállomány változása	4 249
Nettó eszközállomány változása (%)	0,012%
-10%	
Adózás előtti eredmény	13 222 734
Nettó kamatráfordítás	-76 475
Adózás előtti eredmény	13 146 258
Adózás előtti eredmény változása	8 497
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,065%
Nettó eszközállomány	36 716 981
Nettó eszközállomány változása	8 497
Nettó eszközállomány változása (%)	0,023%

41.2 Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

Aktuális árfolyamokkal	2017.12.31
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	36 521 572
Devizás eszközök	186 912
Forintban denominált kötelezettségek	10 385 591
Devizás kötelezettségek	1 997 970
Nettó eszközállomány	24 324 923
Adózás előtti eredmény	13 137 761



1%	
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	36 521 572
Devizás eszközök	188 781
Forintban denominált kötelezettségek	10 385 591
Devizás kötelezettségek	2 017 949
Nettó eszközállomány	24 306 813
Nettó eszközállomány változása	-18 111
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,074%
Adózás előtti eredmény	13 119 650
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,138%

5%	
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	36 521 572
Devizás eszközök	196 257
Forintban denominált kötelezettségek	10 385 591
Devizás kötelezettségek	2 097 868
Nettó eszközállomány	24 234 370
Nettó eszközállomány változása	-90 553
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,372%
Adózás előtti eredmény	13 047 208
Adózás előtti eredmény változása	-90 553
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,689%

10%	
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	36 521 572
Devizás eszközök	205 603
Forintban denominált kötelezettségek	10 385 591
Devizás kötelezettségek	2 197 767
Nettó eszközállomány	24 143 818
Nettó eszközállomány változása	-181 106
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,745%
Adózás előtti eredmény	12 956 655
Adózás előtti eredmény változása	-181 106
Adózás előtti eredmény változása (%)	-1,379%

-1%	
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	36 521 572
Devizás eszközök	185 042
Forintban denominált kötelezettségek	10 385 591
Devizás kötelezettségek	1 977 990
Nettó eszközállomány	24 343 034
Nettó eszközállomány változása	18 111



Nettó eszközállomány változása (%)	0,074%
Adózás előtti eredmény	13 155 872
Adózás előtti eredmény változása	18 111
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,138%
-5%	
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	36 521 572
Devizás eszközök	177 566
Forintban denominált kötelezettségek	10 385 591
Devizás kötelezettségek	1 898 071
Nettó eszközállomány	24 415 476
Nettó eszközállomány változása	90 553
Nettó eszközállomány változása (%)	0,372%
Adózás előtti eredmény	13 228 314
Adózás előtti eredmény változása	90 553
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,689%
-10%	
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	36 521 572
Devizás eszközök	168 220
Forintban denominált kötelezettségek	10 385 591
Devizás kötelezettségek	1 798 173
Nettó eszközállomány	24 506 029
Nettó eszközállomány változása	181 106
Nettó eszközállomány változása (%)	0,745%
Adózás előtti eredmény	13 318 867
Adózás előtti eredmény változása	181 106
Adózás előtti eredmény változása (%)	1,379%

42. Pénzügyi instrumentumok

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

2017. december 31.	adatok eFt-ban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>			
	Vevőkövetelések	112 728	111 244
	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1 762 646	1 762 646
Pénzügyi kötelezettségek			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>			
	Pénzügyi kötelezettségek	9 377 720	9 377 720
	Szállítói kötelezettségek	92 513	92 513

2016. december 31.	adatok eFt-ban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>			
	Vevőkövetelések	90 935	77 040
	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 739 817	3 739 817
Pénzügyi kötelezettségek			
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>			
	Pénzügyi kötelezettségek	2 568 879	2 568 879
	Szállítói kötelezettségek	115 296	115 296

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

43. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az anyavállalatnál az Igazgatótanácsi tagok 2017. évben tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket, az Audit bizottsági tagok 2017. évben tagonként 300.000,- Ft/hó tiszteletdíj mellett látták el tisztségüket. A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont leányvállalatnál Felügyelőbizottság nincs. Az ügyvezetés (ide értve a cégformából adódóan az Igazgatótanácsot, Vezérigazgatót is) díjazás nélkül látja el megbízását.



44. Mérleg alatti tételek

44.1 Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek:

2017. december 31-én a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok állnak fenn:

A jogosult neve	Hitel 1
CIB Bank Zrt.	
A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése	
	Budapest 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)
	Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)
	Budapest 34637/0/A/107 hrsz. ingatlan (1081 Budapest, Rákóczi út 57.)
	Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)
	Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.)
	Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)
	Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)

Hitelszerződés:

Dátuma: 2007. január 15.

Biztosítéki szerződések azonosítói:

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:

Dátuma: 2007. január 15.

Ingatlan vételi opciós szerződés:

Dátuma: 2007. január 15.

Hitelszerződés (módosítás):

Dátuma: 2008. június 26.

Biztosítéki szerződések azonosítói:

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:

Dátuma: 2008. június 26.

Ingatlan vételi opciós szerződés:

Dátuma: 2008. június 26.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai



A jogosult neve

Hitel 2
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)
Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)
Budapest 24408/4 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Türr István utca 6.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)

Hitelszerződés:
Dátuma: 2007. november 24.
Biztosítéki szerződések azonosítói:
Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:
Dátuma: 2007. november 24.
Ingatlan vételi opciós szerződés:
Dátuma: 2007. november 24.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

8.000.000.0000,- HUF, azaz Nyolcmilliárd forint összegű tőketartozás és járulékai

44.2 A jogi képviselő tájékoztatása

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2017. december 31-én az alábbi peres eljárásokban szerepel alperesként

Peres eljárások:

Folyamatban lévő törvényességi peres eljárások:

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

A per tárgya: Keresetindítás a Társaság egyes 2016. évi közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése iránt. A per kapcsán 2017-ben lényeges esemény nem történt, a tárgyalásokon érdemi intézkedés, illetve határozat hozatalára nem került sor.

2.) Felperesek: Lehmann Judit és Lehmann Lászlóné alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., beavatkozó: Strabag MML Kft. kivitelező.

A per tárgya: 5.000.000,-Ft kártérítés. A per 2012-ben félbeszakadt és 2017-ben újra indult, a kimenetele bizonytalan. A Társaság a várható bírói döntéseket elemezve a per kapcsán pervesztesség esetén várható fizetési kötelezettséget 1.000.000,-Ft-ra becsülte és erre céltartalékot képzett.



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

- 1.) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.
Tárgy: 2016. évi igazgatótanácsi jegyzőkönyvekbe és egyéb okiratokba való betekintés kérés. A kérést a Cégbíróság elutasította, mely ellen a kérelmező fellebbezéssel élt, melynek eredményeképpen a Fővárosi Ítéltábla a Fővárosi Törvényszéket új eljárás lefolytatására utasította.
- 2.) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.
Tárgy: 2016. évi igazgatótanácsi jegyzőkönyvekbe és egyéb okiratokba való betekintés kérés. A kérést a Cégbíróság elutasította, mely ellen a kérelmező fellebbezéssel élt.

45. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges események:

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2018. ápr. 04.	A Társaság 2018. április 4. napján csereszerződést kötött a Waybridge Estates Kft-vel. A csereszerződés értelmében a felek elcserélik a Waybridge Estates Kft. kizárólagos tulajdonában álló Budapest, VI. kerület, belterület, 28614/0/A/1; 28614/0/A/2; 28614/0/A/3; 28614/0/A/5; 28614/0/A/6 és 28614/0/A/7 helyrajzi számú, természetben a 1062 Budapest, Andrássy út 80. szám alatt található ingatlanok tulajdonjogát a Társaság tulajdonában álló 400.000 db, Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. névre szóló dematerializált 100,-Ft névértékű törzsrészvény (ISIN kód: HU0000088760) tulajdonjogára.
2018. márc. 26.	A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. a mai napon 2.022.766.172,-Ft összegű forint alapú kölcsönt nyújtott a Társaság részére a Társaság CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR hiteltartozása végtörlesztése céljából.
2018. márc. 19.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. gazdasági vezérigazgató-helyettese 2018. március 19-től kezdődően Hrabovszki Róbert.
2018. márc. 06.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 15. § (1) bekezdése szerint a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történt nyilvántartásba vételének napjával, mint mérleg fordulónappal (2017.10.20.) elkészítette és közzéteszi az auditált közbenső mérlegét.
2018. febr. 02.	Rendkívüli tájékoztatás, tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele.

46. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2018. április 4-i ülésén megvitatta és 2018. április 5-én ebben a formában közzétételre engedélyezte.

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, nem hallgatnak 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, 2018. április 5.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor
vezérigazgató