

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

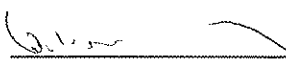
Cégjegyzék száma: 01-10-042813

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

Éves beszámoló

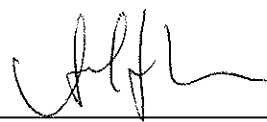
2012.01.01. - 12.31
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2013. április 26.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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



Angel Gábor
vezérigazgató

P.H.





Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

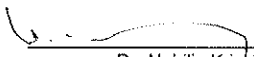
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

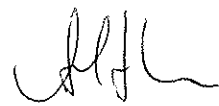
adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	10 792 513	0	10 321 189
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	2 698	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	2 698	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	6 382 033	0	6 098 407
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	6 097 959	0	5 809 260
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 392	0	12 427
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	36 028	0	42 221
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	232 654	0	234 499
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	4 407 782	0	4 222 782
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	4 407 782	0	4 222 782
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll. ban	0	0	0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0

Kelt: Budapest, 2013. április 26.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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


Angel Gábor
vezérigazgató

PH.

2

u

Statistikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

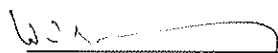
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

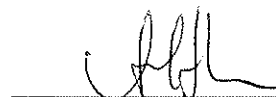
Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)	2 276 171	0	2 217 939
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	0	0	0
28	Anyagok	0	0	0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
31	Késztermékek	0	0	0
32	Áruk	0	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	1 945 606	0	1 854 344
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	165 961	0	128 492
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 653 532	0	1 666 678
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	126 113	0	59 174
40	III. ÉRTÉKPAPÍROK (42.-45. sorok)	0	0	0
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
42	Egyéb részesedés	0	0	0
43	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK (467-48. sorok)	330 565	0	363 595
46	Pénztár, csekkek	1 356	0	902
47	Bankbetétek	329 209	0	362 693
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	205 938	0	224 499
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	201 543	0	222 804
50	Költségek, ráfordítások aktív iköbeli elhatárolása	4 395	0	1 695
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	13 274 622	0	12 763 627

Kelt: Budapest, 2013. április 26.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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

PH.


Angel Gábor
vezérigazgató

Statistikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

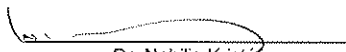
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

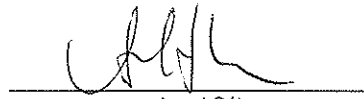
adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)	4 947 336	0	5 652 255
54	I. JEGYZETT TŐKE	2 583 220	0	2 583 220
55	54.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
57	III. TŐKETARTALÉK	594 752	0	594 752
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 882 448	0	1 751 364
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-113 084	0	722 919
62	E. Céltartalékok (64.-66.sorok)	0	0	850
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	850
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0	0
66	F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)	8 293 147	0	7 070 713
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)	0	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részes. visz.-ban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Kelt: Budapest, 2013. április 26.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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


Angel Gábor
vezérigazgató

PH.

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

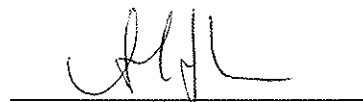
Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (73.-80. sorok)	7 000 425	0	6 238 446
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
73	Átváltoztatható kötvények	0	0	0
74	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	7 000 425	0	6 238 446
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
78	Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz.-ban lévő vállalk. szemben	0	0	0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (82. és 84.-90. sorok)	1 292 722	0	832 267
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	777 825	0	315 579
84	Vevőktől kapott előlegek	250 053	0	252 657
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	25 905	0	22 096
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	95 135	0	99 208
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	143 804	0	142 727
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	34 139	0	39 809
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 054	0	1 389
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	33 085	0	38 420
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+80.+90. sor)	13 274 622	0	12 763 627

Kelt: Budapest, 2013. április 26.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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

PH.


Angel Gábor
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

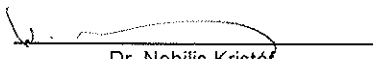
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

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

adatok E Ft-ban

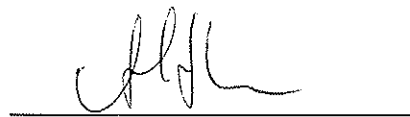
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 917 056	0	1 850 674
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1 917 056	0	1 850 674
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	55 840	0	79 620
	III. sorból: visszairt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	93 486	0	100 621
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	253 899	0	280 318
7	Egyéb szolgáltatások értéke	13 076	0	16 158
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	170 279	0	209 635
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	530 740	0	606 732
10	Béreköltség	220 341	0	172 798
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	28 496	0	20 853
12	Bérfelárak	67 303	0	52 785
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	316 140	0	246 436
VI.	Értékcsökkenési leírás	353 558	0	336 538
VII.	Egyéb ráfordítások	144 507	0	195 724
	VII. sorból: értékvesztés	27 821	0	24 048
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	627 951	0	544 864

Kelt: Budapest, 2013. április 26.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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

PH.


Angel Gábor
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2012. december 31.

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

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13	Kapott (járó) osztalék, részesedés	277 104	0	0
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	277 104	0	0
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	102 278	0	103 432
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	74 144	0	93 934
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	41 485	0	483 318
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	420 867	0	586 750
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	266 041	0	195 939
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	6 644	0	7 212
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	66 000	0	185 000
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	830 755	0	343
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	1 162 796	0	381 282
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-741 929	0	205 468
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	-113 978	0	750 332
X.	Rendkívüli bevételek	894	0	282
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	894	0	282
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-113 084	0	750 614
XII.	Adófizetési kötelezettség	0	0	27 695
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	-113 084	0	722 919
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)	-113 084	0	722 919

Kelt: Budapest, 2013. április 26.

Dr. Nobilis Kristóf
az igazgatótanács elnöke

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

PH.

Angel Gábor
vezérigazgató

**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és
Fejlesztési Nyrt.**

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

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

Internetes honlap: www.bif.hu

Kiegészítő melléklet
a 2012. évi éves beszámolóhoz

Budapest, 2013.

I. Általános rész

1. A Társaság bemutatása

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

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

1997. novemberében sor került a Társaság részvényeinek nyilvános forgalomba hozatalára, majd 1998. február 16-án a Budapesti Értéktőzsde "B" kategóriájába történő bevezetésére. A részvények dematerializált formába történő átalakítása 2004. évben zajlott.

2007. szeptember 20-án a Társaság részvényeinek névértéke 1000 Ft-ról 100 Ft-ra változott.

A jelenlegi alaptőke 25.832.200 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészvényből áll. (2012-ben a jegyzett tőke értéke nem változott.)

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak hasznosításával foglalkozik. 2012. évben az alábbi ingatlanokat, ingatlan részeket birtokolta:

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

A számviteli törvény 155.§ (2) és (5) bekezdése alapján a Társaságot könyvvizsgálati kötelezettség terheli.

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

2. 1. A beszámolóra, a beszámoló elkészítésére vonatkozó általános információk

A Társaság a Számviteli Törvényben foglaltakat figyelembe véve éves beszámolót készít. Jelen beszámoló a 2012. január 1. és 2012 december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg

fordulónapja 2012. december 31-e, a mérlegkészítés időpontja az előző évektől eltérően 2013. április 26. Az előző évektől való eltérés (február 28.) jelentős eredményhatással nem jár. Az eredménykimutatás összköltség eljárással ("A" típusú) készült.

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

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

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

2.2. Az alkalmazott értékelési eljárások

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

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

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

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

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

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

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

A Társaság készletekkel nem rendelkezik.

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik, a vevő állomány leltározása – a 2012. december 31-ei állapotnak megfelelően - egyenlegközléssel megtörtént.

Az értékpapírok nyilvántartása FIFO módszerrel történik.

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

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

3. A 2012. év összefoglaló értékelése

A Társaság 2012. évi üzemi eredménye 544.864 E Ft, amely 13,23 %-kal marad alatta az előző évi üzemi eredménynek.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 3,46 %-kal, 66.382 E Ft-tal csökkentek, mely csökkenés főként a parkolási díjakból származó bevételeknél jelentkezik az Aranykéz utcai parkolóház szerződéses kihasználtságának jelentős visszaesése következtében. .
- a bérleti és üzemeltetési díj bevételek összességében 0,74%-kal nőttek, mely egyrészt adódik egy kismértékű bérleti díj csökkenésből, amit egy szintén kismértékű üzemeltetési díj emelkedés ellensúlyoz. Lényegében a bérleti és üzemeltetési díj tárgy évi összege a bázis évi szinten van.
- az egyéb bevételek összege 2011-ben 23.780 E Ft-tal volt alacsonyabb, mint 2012-ben. Az eltérés oka, hogy 2012-ben ezen a soron kerül kimutatásra a Balmoral 2001 Kft.-nek nyújtott kölcsön és kamatai Katlanka B Kft.-re történt engedményezésének értéke.
- az anyagjellegű ráfordítások 14,32%-kal, 75.992 E Ft-tal nőttek. Az anyagjellegű ráfordítások tekintetében az eredménykimutatás minden sorában emelkedés figyelhető meg. Ezek közül kiemelkedő az igénybe vett szolgáltatások értékének emelkedése, ahol elsősorban az őrzésvédelmi díjak és szakértés és egyéb tanácsadás díjai emelkedtek, valamint az egyéb szolgáltatások értékének növekedése, melynek oka a bankköltségek és a perköltségek emelkedése.
- a személyi jellegű ráfordítások 22,05 %-kal, 69.704 E Ft-tal csökkentek, melyet létszámcsökkenés, a cafeteria jellegű juttatások csökkenése, és a prémiumfizetés elmaradása okozza.
- az értékcsökkenési leírás összege 4,81 %-kal, 17.020 E Ft-tal csökkent, melyet elsősorban az okoz, hogy a Madách téri ingatlan leíródott nullára.

- az egyéb ráfordítások 51.217 E Ft-tal emelkedtek a megelőző évhez képest, melynek oka szintén a Balmoral 2001 Kft.-nek nyújtott kölcsön és kamatainak engedményezése, melynek kivezetéskori könyv szerinti értéke került erre az eredménykimutatás sorra.

A Társaság 2012. évi pénzügyi műveleteinek eredménye 205.468 E Ft (2011. évi pénzügyi eredmény –741.929 E Ft). A nagymértékű javulás oka elsősorban az év végén fennálló euró alapú bankhitel év végi átértékelésének nem realizált árfolyamnyeresége, de csökkenés figyelhető meg a szintén e hitel kapcsán fizetett hitelkamatok összegében is, mely a folyamatos törlesztések következtében csökkent. A pénzügyi műveletek ráfordításait növeli a BIF Jókai 34 Kft.-ben való részesedés után elszámolt értékvesztés összege, mely 185.000 E Ft.

2012. évben a cég 282 E Ft rendkívüli eredményt realizált, mely elévült kötelezettségek leírásából származik.

A Társaság adózás előtti eredménye 750.614 E Ft, melyet 27.695 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2012. évi adózott eredmény 722.919 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek. Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 722.919 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 5.652.255 E Ft. A 2012. december 31-ei mérlegfőösszege 12.763.627 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (5.809.260 E Ft), a beruházási állomány (234.499 E Ft), a leányvállalati befektetés állomány (4.222.782 E Ft), a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés állomány (1.666.678 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (363.595 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) képviseli a legnagyobb részarányt (48,89%), valamint a saját tőke (44,28%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a hosszú lejáratú bankhitelek következő évi törlesztő részlete (315.579 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (252.657 E Ft), ami a bérlők által befizetett bérleti díj előlegeket, közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket, valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket tartalmazza.

Az év legkiemelkedőbb eseményei időrendi sorrendben az alábbiak voltak:

- A Társaság – 2012. április 25-én megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges (egyhangú) határozatokat hozta:

A közgyűlés a Társaság 2011. évi éves beszámolóját, konszolidált beszámolóját és az adózott eredmény felosztására vonatkozó javaslatot egyhangúlag elfogadta. (A Társaság 2011 évre vonatkozóan osztalékot nem fizetett.)

- A közgyűlés a Társaság könyvvizsgálójának a INTERAUDITOR Neuner + Henzl Tanácsadó Kft.-t (a könyvvizsgálatért személyében felelős személynek Móri Ferencné) választotta meg a 2012. május 1. és 2013. április 30. közötti időszakra. A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanácsi tagok, az Audit bizottság tagjai, illetve a könyvvizsgáló megválasztásáról és díjazásáról szóló javaslatot és a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentését. A közgyűlés jóváhagyta a Társaság alapszabályának módosítását.
- A CIB Bank Zrt.-vel fennálló GA6-030959 sorszámú hitelszerződés 4. számú módosítása 2012. július 18-án került aláírásra és az ingatlan biztosítékot nyújtó leányvállalatok ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződéseivel és készfizető kezességi szerződéseivel együtt közokiratba foglalásra. A módosítás a hitel főbb paramétereit nem érintette. Az időközben bekövetkező változások kerültek aktualizálásra és a mutatószámok, valamint adminisztratív teendők pontosításra.

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

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között az alábbi lényeges esemény történt.

A CIB Bank 2013. április 25-én kötetező érvényű ajánlatban kötelezte magát a Társasággal kötött hitelszerződés módosítására az alábbi főbb paraméterek mellett:

- a hitel törlesztési ütemezésének módosítása: 2013-2017-ig jelentős (kb. 50%-os) csökkentés.
- a hitel lejáratának módosítása: 2021. november 30-ról 2018. február 28-ra.
- a hitel kamat marzsának módosítása: 2013.-2015. között +1,3%, 2016.-2018. között +1%.
- a bank fedezetébe tartozó ingatlanok értékesítése esetén kötelező előtörlesztés előírása.

Tekintettel a fenti információra a Társaság mérlegében szereplő hosszú lejáratú hitel nem az érvényben levő szerződésben foglalt, hanem a CIB Bank ajánlatában szereplő új tőketörlesztési ütemezés alapján került megbontásra rövid és hosszú lejáratú kötelezettségekre.

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között bekövetkezett fenti eseménynek (mérlegsorok közötti átsorolásnak) jelentős eredményhatása nincs.

II. Specifikus rész

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A. Befektetett eszközök

I. Immateriális javak

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

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

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Vagyoni értékű jogok	27.066	75	0	27.141	24.368	2.773	0	27.141	0

A vagyoni értékű jogok bruttó értékének növekedése szoftver fejlesztésből adódott. A vagyoni értékű jogok értécsökkenésének növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához kapcsolódik. Az értécsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

Az immateriális javak mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Bruttó érték	27.066	27.141
Értécsökkenés	24.368	27.141
Mérleg érték (nettó érték)	2.698	0

II. Tárgyi eszközök

II/1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

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

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

Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Záró
8.699.060	32.403	0	8.731.463	2.601.101	321.102	0	2.922.203	5.809.260

Az ingatlanok bruttó értéke a NAV ellenőrzés megállapítása szerint a Flórián Udvar felújítása kapcsán felmerült hitel kamat és árfolyam különbözet aktiválásának hatására, a Városmajor utcai ingatlanon épített cölöptámfal, aszfalt út és betonfolyóka, valamint a verseyi Kastélyszállóban kemence építés aktiválása miatt növekedett. Az értécsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához kapcsolódik. Az értécsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

Az ingatlanok mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Bruttó érték	8.699.060	8.731.463
Értécsökkenés	2.601.101	2.922.203
Mérleg érték (nettó érték)	6.097.959	5.809.260

II/2. Műszaki berendezések, gépek, járművek

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

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

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

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	20.445	0	0	20.445	5.053	2.965	0	8.018	12.427

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

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

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Bruttó érték	20.445	20.445
Értécsökkenés	5.053	8.018
Mérleg érték (nettó érték)	15.392	12.427

II/3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

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

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

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

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	106.579	15.919	0	122.498	70.551	9.726	0	80.277	42.221

A bruttó érték növekedésének jelentős részét a Madách téri, Victor H. utcai, valamint a Bajcsy-Zs. úti irodaházakban klímaberendezések felszereléséből (15.035 E Ft), valamint számítástechnikai eszközök beszerzéséből (884 E Ft) adódott. Az értécsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához kapcsolódik. Az értécsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

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

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Bruttó érték	106.579	122.498
Értécsökkenés	70.551	80.277
Mérleg érték (nettó érték)	36.028	42.221

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

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

Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	záró érték
33.056	289	0	33.345	33.056	289	0	33.345	0

A bruttó érték és az értékcsökkenés növekedését a tárgyévből számítás-technika eszközök, telefonok, és egyéb eszközök beszerzése jelentik.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök esetében terven felüli értékcsökkenés elszámolására 2012-ben sem került sor.

Az adótörvény, illetve a számviteli törvény szerinti értékcsökkenés összehasonlítása

A bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 6% értékcsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság (kivételt képez a Teréz krt-i ingatlan, melynek maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így számviteli értékcsökkenés nem kerül elszámolásra), míg az adótörvény által megengedett leírási kulcs bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 5%. Így az ingatlanokra számvitelileg elszámolt 321.102 E Ft értékcsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 383.733 E Ft értékcsökkenés számolható el.

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

A Társaság többi eszközeinek vonatkozásában a számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés megegyezik a társasági adó törvény szerint érvényesíthető értékcsökkenéssel.

A számvitelileg elszámolt értékcsökkenés mindösszesen 336.538 E Ft, az adótörvény szerint elszámolható értékcsökkenés mindösszesen 399.645 E Ft.

II/5. Beruházások, felújítások

A beruházások állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházás	232.654	31.813	29.968	234.499

A beruházások állományának növekedését a Bajcsy Zsilinszky úti ingatlan építési engedélyének meghosszabbításával kapcsolatos tervezési munkái (3.850 E Ft), az egyéb ingatlanokon végzett beruházások (27.674 E Ft: ebből jelentősebb tételek a következők: klímaberendezések szerelése a Madách téri, Victor Hugó utcai és a Teréz körüti irodaházakban (15.035 E Ft), Városmajor utcai ingatlan cölöptámfal, aszfalt út építés (7.040 E Ft), Madách téri irodaház recepció felújítás (3.146 E Ft)) valamint egyéb kis értékű tárgyi eszközök és számítástechnikai eszközök (289 E Ft) beszerzése indokolják. A csökkenés oka a

az egyéb ingatlanokon a tárgy évben aktiválásra került beruházások (27.674 E Ft), a Madách téri irodaház meg nem valósult beruházás selejtezése (2.005), valamint a kis értékű tárgyi eszközök és számítástechnikai eszközök üzembe helyezése (289 E Ft) volt.

A 2012. december 31-ei 234.499 E Ft beruházás állomány az alábbi ingatlanokhoz kapcsolódik:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Bajcsy-Zs. út.	233.899
Király u.	600
Összesen:	234.499

II./4 Beruházásokra adott előlegek

A beruházásokra adott előlegeket a társaság 2012. december 31-én nem mutat ki.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

III/1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

A 2011. december 31. és 2012. december 31-ei kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedések állományát az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban) 2011.12.31.	Összeg (E Ft-ban) 2012.12.31.
Castrum-BIF Kft.	390.000	390.000
BU-MA Ingatlan Kft.	303.000	303.000
Kastélyszálló Kft.	18.091	18.091
Katlan Zrt..	1.153.920	1.153.920
BPR Pasa Park Kft.	1.118.962	1.118.962
BPR Rákóczi 57 Kft.	62.809	62.809
BIF Jókai 34. Kft.	1.360.000	1.175.000
Harsánylejtő Kft. (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	500	500
BPR Béta Kft.	500	500
Összesen:	4.407.782	4.222.782

A mérleg 2012. évi állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	4.473.782	0	185.000	4.222.782

A részesedések értékének csökkenése a BIF Jókai 34 Kft. esetében figyelhető meg: a BIF Jókai 34 Kft.-ben lévő részesedés után 2012 év végén értékvesztést kellett elszámolni további 185.000 E Ft értékben (2010. évben elszámolt értékvesztés 603.000 E Ft), mely abból adódik, hogy a részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt van, köszönhetően a Királyhágó téri ingatlan értékbecsítő által kimutatott könyv szerinti értéknél jelentősen alacsonyabb piaci értékének, amely piaci érték 2011-ről 2012-re további 185.000 E Ft-tal csökkent.

A részesedések értékvesztésének állományváltozását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Castrum-BIF Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2009	607.000	0	0	607.000
BIF Jókai 34 Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2010	603.000	0	0	603.000
Castrum-BIF Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2010	20.000	0	0	20.000
Castrum-BIF Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2011.	66.000	0	0	66.000
BIF Jókai 34 Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztése 2012	0	185.000	0	850.000
Összesen:	1.296.000	185.000	0	1.481.000

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

A vállalatcsoportba tartozik még a Katlanka B Kft., melynek a BU-MA Ingatlan Kft. (99,99%) és a Kastélyszálló Kft. (0,01%) a tulajdonosa, továbbá a Katlan Zrt., melynek a 2012. évi 1.855.000 E Ft Katlanka B Kft. általi követelés apportot követően 35,03%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 64,97%-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa, valamint a BPR Pasa Park Kft. és a BPR Rákóczi 57 Kft., melynek 83,5%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5%-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa. Valamennyi leányvállalat 100%-os leányvállalatként, teljes körűen bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába, kivéve a 2008. évben létrehozott Harsánylejtő Kft.-t és a BPR Béta Kft.-t.

A leányvállalatok 2012. december 31-ei saját tőke állományát és összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Katlan Zrt.	Castrum-BIF Kft.	BU-MA Ingatlan Kft.	BIF Jókai 34. Kft.	Kastélyszálló Kft.	Katlanka B Kft.
Jegyzett tőke	1.350.660	1.083.000	303.000	1.963.000	16.000	834.100
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék	2.886.690	0	0	0	2.091	0
Eredménytartalék	- 2.639.561	-692.982	13.988	-603.459	-31.254	701.638
Lekötött tartalék	0	0	0	0	26.217	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	-424.487	- 4.755	6.048	-185.039	-20.271	-87.051
Saját tőke összesen	1.173.302	385.263	323.036	1.174.502	-7.217	1.448.687
Megnevezés	BPR Pasa Park Kft.	BPR Rákóczi 57 Kft.	BPR Delta Kft.	BPR Gamma Kft.	Harsányletjő Kft.	BPR Béta Kft.
Jegyzett tőke	1.340.000	75.000	653.000	1.159.869	500	500
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék	73	214	0	0	0	0
Eredménytartalék	0	-40.418	-411.539	-303.511	-983	-981
Lekötött tartalék	0	30.000	88.490	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	155.045	-19.446	-2.377	-77.483	-331	-330
Saját tőke összesen	1.495.118	45.350	332.328	778.875	-814	-811

B. Forgóeszközök

I. Készletek

A Társaságnak a tárgyévben készlete nem volt.

II. Követelések

II/1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból

Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból				Értékvesztés				Záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
165.961	2.258.539	2.241.341	183.159	31.328	24.047	708	54.667	128.492

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

A vevő követelések mérlegértéke:

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	165.961	128.492

2012. évben a vevőkkel kapcsolatosan 24.047 E Ft értékvesztés került elszámolásra.

II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

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

Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
Katlanka B Kft-vel szembeni követelés	426.083	504.247
Katlan Zrt-vel szembeni követelés	643.391	669.117
Harsánylejtő Kft-vel szembeni követelés (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	734	1.059
BPR Béta Kft-vel szembeni követelés	734	1.059
Kastélyszálló Kft-vel szembeni követelés	42	8.317
Castrum-BIF Kft.-vel szembeni követelés	4.838	10.432
BU-MAIngatlan Kft.vel szembeni követelés	0	76
Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
BPR Delta Kft.-vel szembeni követelés	3.750	0
BPR Gamma Zrt.-vel szembeni követelés	35.895	48.607
BPR Pasa Park Kft-vel szembeni követelés	525.887	398.887
BPR Rákóczi 57 Kft.-vel szembeni követelés	12.178	24.877
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen	1.653.532	1.666.678

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés mérlegsor az alábbi típusú követeléseket tartalmazza 2012 december 31-én:

- vevő jellegű követelés (196.088 E Ft),
- kölcsön és azok kamatai jellegű követelés (1.002.813 E Ft),
- osztalékkövetelés a BPR Pasa Park Kft.-vel szemben: 2010 és 2011 évre járó osztalék összegéből fennálló követelés (398.887 E Ft),
- engedményezésből származó követelés: a Balmoral 2001 Kft.-vel szembeni fennálló kölcsön és kamat követelés Katlanka B Kft-re történő engedményezéséből eredő követelés (68.890 E Ft).

II/3. Egyéb követelések

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

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Társasági adó követelés	4.752	0
Innovációs járulék	0	0
Vevői előlegek ÁFÁ-ja	44.169	48.615
Egyebek (szállítói előrefizetések stb.)	22.022	6.171
Adott kölcsönök	49.660	0
Iparűzési adó	4.529	2.257
Különféle egyéb követelés	981	2.131
Összesen	126.113	59.174

2012-ben az egyéb követelések jelentős csökkenését a Balmoral 2001 Kft.-nek adott kölcsön és annak kamatai Katlanka B Kft-re történő engedményezése, így kapcsolt követelésbe történő átsorolása okozta.

III. Értékpapírok

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

IV. Pénzeszközök

A pénzeszköz állomány 902 E Ft készpénzből és 362.693 E Ft bankszámla pénzből állt. (A bázis évet 1.356 E Ft készpénzzel és 329.209 E Ft bankszámla pénzzel zárta a Társaság.)

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek	27.533	33.089
Bérleti-üzemeltetési, parkolási és közüzemi díj bevételek	127.842	142.821
Telefon díjakkal kapcsolatos bevételek	0	147
Kamatbevétel elhatárolása	46.168	46.747
Különféle költségek (előfiz. díjak, biztosít. díjak, fizetett kártérítés)	4.395	1.695
Összesen	205.938	224.499

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni elhatárolásból 29.126 E Ft a leányvállalatok felé kiszámlázott 2012. évre vonatkozó menedzsmentdíjak összege, a 46.747 E Ft a leányvállalatoknak nyújtott kölcsönök után járó időarányos kamat.

D. Saját tőke

A saját tőke összetételét az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
1.	Jegyzett tőke	2.583.220	2.583.220
2.	Tőketartalék	594.752	594.752
3.	Eredménytartalék	1.882.448	1.751.364
4.	Értékelési tartalék	0	0
5.	Mérleg szerinti eredmény	-113.084	722.919
6.	Saját tőke	4.947.336	5.652.255

Az eredménytartalék csökkenését a 2011. évi Mérleg szerinti eredmény átvezetése okozta.

E. Céltartalékok

A Társaság 2012. évben 850 E Ft céltartalékot képzett szavatossági per kapcsán keletkező várható kötelezettségekre.

F. Kötelezettségek

I. Hátrasorolt kötelezettségek

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

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

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

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege E Eur-ban 2012.12.31.	Kölcsön összege E Ft-ban 2012.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2012.12.31	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2012.12.31
CIB Bank hitel	22.500	6.554.025	6.238.446	315.579
Tőketartozás 2012.12.31.-én	22.500	6.554.025	6.238.446	315.579

A hitel lejáratának időpontja a beszámoló készítéskor érvényes hitelszerződés alapján 2021. november 30., ugyanakkor a CIB Banktól kapott, a hitelszerződés módosítására vonatkozó kötelező érvényű ajánlat alapján 2018. február 28.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek

III/1. Rövid lejáratú kölcsönök

2012. év végén a társaság nem rendelkezik rövid lejáratú kölcsönökkel.

III/2. Rövid lejáratú hitelek

2012. év végén a rövid lejáratú hitelek mérlegsor a hosszú lejáratú bankhitel következő évi törlesztő részletének összegét tartalmazza forintban kifejezve, melynek összege 315.579 E Ft.

III/3. Vevőktől kapott előlegek

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Vevőktől kapott előlegek	250.053	252.657

A vevőktől kapott előlegek összege a bérlők által befizetett, általában három havi bruttó bérleti díj előlegeket (87.523 E Ft), közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket (151.455 E Ft), valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket (13.679 E Ft) tartalmazza.

III/4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	25.905	22.096

A szállítói állomány beruházási szállítókkal, illetve közüzemi-, telefon- és egyéb szolgáltatásokat nyújtó szállítókkal szembeni kötelezettségeket tartalmaz. A szállítói kötelezettség legnagyobb százalékát az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos le nem járt fizetési kötelezettségek teszik ki, de jelentős a Bajcsy irodaház felújításához szükséges építési engedély meghosszabbításának díja is. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek.

III/5. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Ezen a soron került kimutatásra a BUMA Kft.-től kapott, 2012. év végén fennálló rövid lejáratú kölcsön és esedékessé váló kamatainak összege, valamint a Katlanka B Kft. részére történt téves számlázásból eredő fizetési kötelezettség, melyek a következők E Ft-ban kifejezve:

Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
Kastélyszálló Kft-vel szembeni kötelezettség	637	0
Katlanka B Kft-vel szembeni kötelezettség	0	632
BU-MAIngatlan Kft.vel szembeni kötelezettség	94.498	98.576
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen	95.135	99.208

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek összegének növekedését alapvetően a BU-MA Kft.-vel szemben fennálló hiteltartozás tárgy évi kamata okozza.

III/6. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

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

Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.404	75.280
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	64.854	53.231
Osztalék fizetési kötelezettség a 2003-2007. évek után	282	0
Vevői előrefizetések	2.994	4.070
Egyebek	270	285
Jövedelem elszámolási számla	0	9.861
Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen	143.804	142.727

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

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
Közüzemi- és telefon költségek	6.686	22.500
Egyéb költségek (üzemeltetési költségek stb.)	23.009	12.601
Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	979	916
Könyvvizsgálati díj	2.400	2.400
Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
Bankköltség	11	3
Bevételek (bérleti díj, parkolási díj, közv. szolg.)	1.054	1.389
Összesen	34.139	39.809

Az időbeli elhatárolások növekedését a közüzemi- és telefon költségek elhatárolásának növekedése okozta, melyet az egyéb költségek elhatárolásának csökkenése ellensúlyozott.

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2012. évben az értékesítés árbevétele az alábbi forrásokból származott:

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

Ezen bevétel források alakulását (E Ft-ban), összehasonlítva a 2011. évi bevételekkel az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
1.	Bérleti és üzemeltetési díj bevételek	1.289.665	1.299.168
2.	Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	170.285	209.635
3.	Parkolási díj bevételek	303.337	203.269
4.	Menedzsment díjak árbevétele	118.862	111.575
5.	Egyéb árbevételek	34.907	27.027
6.	Értékesítés nettó árbevétele	1.917.056	1.850.674

A bérleti és üzemeltetési díj bevételek összességében 0,74%-kal nőttek, mely két tényező együttes hatásának eredménye: egyrészt a bérleti díjakból származó bevétel 1033.038 E Ft-ról 1.019.020 E Ft-ra csökkent bázis évről a tárgy évre, ugyanakkor az üzemeltetési díjakból származó bevétel 256.579 E Ft-ról 280.148 E Ft-ra nőtt. Lényegében a bérleti és üzemeltetési díj bevétel tárgy évi összege a bázis évi szinten van.

(A bérleti díj bevételből a tárgyévben 15.000 E Ft a leányvállalatoktól származó bevétel, amely teljes egészében a Kastélyszálló Kft-től származik.)

A közvetített szolgáltatások között döntően a Társaság által kifizetett, majd a bérlők felé változatlan tartalommal továbbszámlázott közüzemi- és telefon díjak összege jelenik meg. (A közvetített szolgáltatások bevételeiből 13.144 E Ft a Katlan Zrt-től, 30 E Ft a BPR Pasa Park Kft-től, 626 E Ft a Kastélyszálló Kft-től, 670 E Ft BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-től, 210 E Ft a CASTRUM-BIF Kft.-től, és 450 E Ft a Katlanka B. Befektetési Kft.-től származó telefon-, áram és egyéb szolgáltatások közvetítésével kapcsolatos bevétel.)

A parkolási díj bevételek sor az Aranykéz utcai parkolóház, a Flórián Udvar parkolóház, illetve az egyes irodaházak parkolási díj bevételeit tartalmazza. A parkolási díj bevételek csökkenését az indokolja, hogy 2012-ben az Aranykéz utcai parkolóház szerződéses kihasználtsága jelentősen csökkent elsősorban egy 150 férőhelyes szerződés februári lejáratával. Az óraparkos parkolási bevételek az előző évhez képest 16,97%-kal csökkentek, ami 12.999 E Ft csökkenést jelent.

A menedzsment díj bevételek soron a leányvállalatokkal kötött szolgáltatási szerződésből eredő bevételek kerülnek kimutatásra, mely a Budapesti Ingatlan Nyrt.-nél jelentkező, de a

leányvállalatoknál ellátott feladatokkal kapcsolatos működési költségek átszámlázásából ered. A management díj bevételből 1.382 E Ft a CASTRUM-BIF Kft-nek, 2.045 E Ft a BIF Jókai 34. Kft-nek, 4.032 E Ft a BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-nek, 287 E Ft a BPR Delta Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft-nek, 55.181 E Ft a Katlan Befektetési Zrt-nek, 28.266 E Ft a Katlanka B. Befektetési Kft-nek, 18.426 E Ft a BPR Pasa Park Kft-nek és 1.956 E Ft a BPR Rákóczi 57 Kft-nek került kiszámlázásra.

Az egyéb árbevételek soron az előző csoportokba nem sorolható értékesítési bevételek szerepelnek (leányvállalatoknak végzett könyvelési szolgáltatás bevétele, telefon alközponti szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek, az Üllői út 48. szám alatti irodaház értékesítéséhez kapcsolódó energiaértékesítési jutalék stb.). 2012-ben az egyéb árbevételek között került kimutatásra a bérlők által a kiadott irodák testre szabásához való hozzájárulásként kifizetett összeg. (Az egyéb árbevételekből 600 E Ft a Kastélyszálló Kft-nek, 240 E Ft a BU-MA Ingatlan Kft-nek, 240 E Ft a BPR Alfa Kft-nek és 240 E Ft a BPR Béta Kft-nek, mint leányvállalatoknak nyújtott szolgáltatás bevétele.)

2.1.2. Egyéb bevételek

A tárgyévben 79.620 E Ft egyéb bevétele volt a Társaságnak 2012-ben. Az egyéb bevételek legjelentősebb részét a Balmoral 2001 Kft. kölcsön és kamat Katlanka B. Kft-re történt engedményezésének értéke teszik ki (68.890 E forint).

2.1.3. Az üzemi tevékenység költségei, ráfordításai

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

Megnevezés	2011. 12.31.	2012. 12.31.
Anyagköltség	93.486	100.621
Igénybe vett szolgáltatások értéke	253.899	280.318
Egyéb szolgáltatások értéke	13.076	16.158
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	170.279	209.635
Anyagjellegű ráfordítások	530.740	606.732
Béreköltség	220.341	172.798
Személyi jellegű egyéb kifizetés	28.496	20.853
Bérfárulékok	67.303	52.785
Személyi jellegű ráfordítások	316.140	246.436
Értécsökkenési leírás	353.558	336.538
Egyéb ráfordítások	144.507	195.724

Az **anyagjellegű ráfordítások** 14,32 %-kal növekedtek az előző évhez viszonyítva. Ezen belül:

- az anyagköltségek 107,63 %-a az előző évinek, a 7,63 %-os növekedést összességében a kiadatlan területek rajtunk maradó közüzemi költségei okozták. Az áram és a gázdíj emelkedését némiképp ellensúlyozta a víz- és szennyvízdíj csökkenése.
- az igénybe vett szolgáltatások 10,41 %-os növekedést mutatnak az előző évhez viszonyítva. Az igénybe vett szolgáltatásokon belül az őrzésvédelmi és a karbantartási költségek mellett a szakértés és egyéb tanácsadás növekedése figyelhető meg jelentős mértékben.
- az egyéb szolgáltatások 123,57 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bankköltségek, az ingatlanok biztosítási díjai, illetékek és perköltségek jelentik a fő tételeket. A növekedést a bankköltség és a perköltség növekedése eredményezte.
- az eladott (közvetített) szolgáltatások 23,11 %-os növekedést mutat az előző évhez viszonyítva. Ezen a soron a bérlők felé tovább számlázásra kerülő telefon- és közüzemi díjak kerülnek kimutatásra. (Az eladott szolgáltatások tárgyévi összegéből 15.130 E Ft a leányvállalatokkal szemben elszámolt eladott szolgáltatások értéke.)
- A **személyi jellegű ráfordítások** 22,05 %-os mértékű csökkenését a tárgy évi létszám csökkenése, a cafeteria jellegű juttatások összegének csökkenése, valamint a prémiumfizetés elmaradása okozta,
- Az **értékesítési leírás** tárgy évi kismértékű csökkenésének oka, hogy a Madách téri ingatlan leíródott nullára, valamint hogy a bázis évben több volt az beszerzéskor egy összegben elszámolható kis értékű tárgyi eszközök értéke.

Az **egyéb ráfordítások** emelkedését magyarázza, hogy a tárgy év tartalmaz 68.890 E Ft összegű engedményezett követelés könyvszerinti értékének kivezetését, valamint tartalmazza az önkormányzati adókat (112.858 E Ft), illetékeket (1.218 E Ft) fizetett bírság, késedelmi kamat és kártalanítást (6.027 E Ft), a követelések elszámolt értékvesztését (24.048 E Ft), céltartalék képzést várható kötelezettségekre (850 E Ft), a beruházás selejtezés összegét (2.005 E Ft), valamint a különféle egyéb ráfordítások összegét (12 E Ft). Mindezeket csökkenti az előző évek ellenőrzése során a költségvetéssel elszámolt adók összege (-20.184 E Ft).

2.1.4. Értékelés

A Társaság 2012. évi üzemi eredménye 544.864 E Ft. Az értékesítés nettó árbevétele 3,64 %-os csökkenést mutat, az üzemi eredmény 86,77 %-a az előző évi üzemi eredménynek. Csökkenését főként az árbevétel csökkenése, az anyagköltség és az egyéb ráfordítások összegének növekedése befolyásolta, melyet amellyest ellentételez a személyi jellegű ráfordítások csökkenése.

2.2. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
1.	Kapott (járó) osztalék, részesedés kapcsolt vállalkozástól	277.104	0
2.	Kapcsolt vállalkozástól származó kamatbevétel	74.144	93.934
3.	Egyéb kapott kamat	28.134	9.498
4.	Egyéb árfolyamnyereség	41.485	483.318
5.	Pénzügyi műveletek bevételei összesen	420.867	586.750
	Megnevezés	2011. 12. 31.	2012. 12. 31.
6.	Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	6.644	7.212
7.	Egyéb fizetett kamatok	259.397	188.727
8.	Részesedések értékvesztése	66.000	185.000
9.	Devizahitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamvesztesége	811.886	0
10.	Egyéb árfolyamveszteség	18.869	343
11.	Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	1.162.796	381.282
12.	Pénzügyi műveletek eredménye	-741.929	205.468

A pénzügyi bevételek között a tárgy évben a bázis évvel ellentétben nem került elszámolásra osztalék. A kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök után járó kamatbevételek összege 93.934 E Ft volt, mely főként a Katlanka B Kft.-nek és a Katlan Zrt-nek nyújtott kölcsön kamata, a lekötött bankbetétek után és egyéb kölcsönök után járó kamatok összege (9.498 E Ft). A pénzügyi műveletek egyéb bevételei között került kimutatásra az év végén fennálló devizahitelek MNB árfolyamra történő év végi ártértékeléséből származó nem realizált árfolyambevétel, melynek összege 446.400 E Ft. Ezeken felül egyéb kamatbevételek és egyéb árfolyam nyereségből származó bevételek tartoznak ebbe a mérlegsorba.

A pénzügyi műveletek ráfordítása soron a kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamatráfordítás 7.212 E Ft értékben, egyéb, főként a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok 188.727 E Ft értékben, részesedések értékvesztéseként 185.000 E Ft, valamint egyéb árfolyamveszteség került kimutatásra.

A pénzügyi műveletek bevétele soron jelentősebb változás a 2011. évihez képest, hogy a kapcsolt vállalkozásoktól származó kamatbevétel összege emelkedett, valamint az, hogy a devizahitel állományának év végi ártértékelésekor idén jelentős összegű nem realizált árfolyamnyereség került elszámolásra.

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását több tényező befolyásolta:

- a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok értéke a folyamatos tőketörlesztéseknek köszönhetően jelentősen lecsökkent a tavalyi évhez képest.
- a devizahitelek év végi átértékelésével kapcsolatosan 2012-ben árfolyamnyereség, míg a megelőző évben árfolyam veszteség került elszámolásra. Ennek oka, hogy a 2012.december 31-i MNB árfolyam alacsonyabb volt a 2011. évi december 31. árfolyamnál, míg a 2011 év végi árfolyam jóval magasabb volt a 2010 év végi árfolyamnál. Az elmúlt 3 év utolsó napjára vonatkozó MNB középárfolyam az alábbiak szerint alakult:

2010.12.31: 278,75 HUF/EUR

2011.12.31: 311,13 HUF/EUR

2012.12.31: 291,29 HUF/EUR

- a részesedések értékvesztéseként 185.000 E Ft-ot a BIF Jókai 34. Kft.-ben való részesedése után számolt el a Társaság, mivel a részesedés piaci értéke tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt mutatkozott.

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2012. évi eredménye összességében 947.397 E Ft-tal javult az előző évihez képest.

2.3. A rendkívüli eredmény alakulása

A rendkívüli bevételek között 282 E Ft jelenik meg a tárgyévben, ami teljes egészében elévült osztalék fizetési kötelezettség kivezetéséhez kapcsolódik

2.4. Adózás előtti, adózott és mérleg szerinti eredmény

A Társaság adózás előtti eredménye 750.614 E Ft, amelyet a társasági adóalap meghatározásához az alábbi növelő és csökkentő tételek lettek figyelembe véve:

a.) Növelő tételek:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés, illetve tárgyi eszköz nyilvántartásból való kivezetésekor elszámolt ráfordítás összege	336.538
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	24.048
Céltartalék képzés várható kötelezettségre	850
NAV-nak fizetett bírság (késedelmi pótlék),	4.494
Adóévi ellenőrzéskor adóalap növelésként elszámolt összeg TAO tv 8.§ p) pont	4.899
Részesedésre elszámolt értékvesztés összege	185.000
Növelő tételek összesen	555.829

b.) Csökkentő tételek

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege és az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	399.645
Előző évek elhatárolt veszteségének felhasználása	244.907
Adóévi ellenőrzéskor adóalap csökkenésként elszámolt összeg TAO tv 7.§ u) pont	20.184
Deviza kötelezettség árfolyam nyereségének hosszú lejáratú részre jutó összege TAO tv 7.§ dzs) a) pont	424.913
Csökkentő tételek összesen	1.075.592

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaság adóalapja 230.850 E Ft, 2013. évi társasági adó összege 23.085 E Ft. (A Társaság eredménykimutatásának adófizetési kötelezettség sorában 27.695 E Ft szerepel, mely tartalmazza a NAV ellenőrzés során feltárt, előző évekre vonatkozó társasági adó összegét is 4.610 E Ft. értékben.) A Társaság adózott eredménye és mérleg szerinti eredménye 722.919 E Ft.

3. Cash flow-kimutatás

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

	Megnevezés	Előjel	2011.12.31.	2012.12.31.
1	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék és végleges pénzeszköz átadás nélkül)	+ -	-390.188	+750.614
2	Elszámolt amortizáció	+	+353.558	+336.538
3	Elszámolt értékvesztés	+	+27.821	+24.048
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ -	0	+850
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ -	0	0
6	Leányvállalati részesedésre elszámolt értékvesztés	+	+66.000	+185.000
7	Devizahitel év végi átértékeléséből adódó nem realizált árfolyam kül.	+ -	809.500	-446.400
8	Szállítói kötelezettség változása	+ -	-54.360	-3.809
9	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	+47.077	+5.600
10	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	-10.116	+5.670
11	Vevőkövetelés változása (értékvesztés nélkül)	+ -	-84.867	+13.421
12	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	-713.343	+53.793
13	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	-12.936	-18.561
14	Fizetett adó (nyereség után)	-	0	-27.695
15	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-13-ig sorok)		38.146	879.069

	Megnevezés	Előjel	2011.12.31.	2012.12.31.
16	Befektetett eszközök beszerzése	-	-10.024	-50.214
17	Befektetett eszközök eladása	+	0	0
18	Kapott osztalék	+	+277.104	0
II	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)		267.080	-50.214
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0
22	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése	+	0	0
23	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
24	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése	-	-696.875	-777.825
27	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		0	0
28	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
29	Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés		0	-18.000
30	Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	0
III	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (17-27-ig sorok)		-696.875	-795.825
IV	±I±II±III. sorok Pénzeszközök változása		-391.649	+33.030

A működési tevékenység hatására a tárgyévben 879.069 E Ft-tal növekedtek a Társaság pénzeszközei. A bázis évben az év végén fennálló devizahitel átértékeléséből adódó nem realizált árfolyam különbözet nem került kiszűrésre a működési cash flowból, amit tárgy évben mind a bázis év mind pedig a tárgy év vonatkozásában megtettünk. Ennek hatására a bázis évi pénzügyi műveletekből származó cash flow is megváltozik, hiszen a hitelek törlesztése sorból kiszűrésre került a nem realizált árfolyam különbözet. A tavalyi évhez képest a cash flow növekedését az okozta, hogy bázis évben sokkal nagyobb összegű kölcsön került kihelyezésre a kapcsolt vállalatokhoz. Ennek hatását a forgóeszközök változása sor tükrözi, mely 2011-ben 713.343 e Ft-os pénzkirámlást mutat, míg 2012-ben 53.793 E Ft-os pénzbeáramlást.

A befektetési tevékenység 50.214 E Ft-tal csökkentette a pénzeszköz állományt, melyet a Városmajor utcai ingatlanon épített cölöptámfal, aszfalt út és betonfolyóka, a versegi Kastélyszállóban épített kemence, valamint a Madách téri, Victor H. utcai, és Bajcsy-Zs. úti

irodaházakba beszerzett és felszerelt klímaberendezésekre költött összeg indokol. 2012-ben a BPR Pasa Park Kft. nem fizetett osztalékot.

A pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás -795.825 E Ft volt, melyet egyrészt a CIB Banktól felvett hitel 2012 évi tőketörlesztése, másrészt pedig a BPR Rákóczi 57 Kft.-be teljesített tulajdonosi pótbefizetés indokolt.

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

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

4.1. Vagyoni helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	<u>A mérleg sor</u> A+B+C mérleg sorok	81,30%	80,86%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	<u>B+C mérleg sorok</u> A+B+C mérleg sorok	18,70%	19,14%
Saját tőke aránya a forrásokon belül	<u>D mérleg sor</u> D+E+F+G mérleg sorok	37,27%	44,28%
Eladósodottság	<u>F/I.+F/II. mérleg sor</u> D+F/I.+F/II. mérleg sorok	58,59%	50,76%
Idegen és saját tőke aránya	<u>F/I.+F/II. mérleg sor</u> D mérleg sor	141,50%	103,07%
Forgótőke	B+C-F/III. mérleg sorok	1.189.387	1.197.525
Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	<u>Forgótőke</u> D mérleg sor	24,04%	21,19%
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>D mérleg sor</u> A mérleg sor	45,84%	54,76%
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	<u>D+F/I.+F/II. mérleg sorok</u> A mérleg sor	110,70%	111,21%

A befektetett eszközök eszközökön belüli aránya kis mértékben csökkent, míg a forgóeszközök eszközökön belüli aránya kismértékben növekedett. Az arány eltolódását első sorban a kapcsolt vállalkozással szembeni követelések, a pénzeszköz és aktív időbeli elhatárolások növekedése okozza.

A saját tőke mérlegfőösszeghez viszonyított aránya az előző évhez képest magasabb, mely a tárgy évben képződött mérleg szerinti eredménynek köszönhető (722.919 E forint).

Az idegen tőke/saját tőke arány ugyanezen okból, valamint a hosszúlejáratú kötelezettségek csökkenéséből adódóan jelentős mértékben csökkent.

A forgótőke mutató értéke és a saját tőkéhez viszonyított részaránya a saját tőke emelkedésének következtében lecsökkent.

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

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Likviditási mutató I.	$\frac{B \text{ mérlegsor}}{F/III. \text{ mérlegsor}}$	176,08%	178,16%
Likviditási mutató II.	$\frac{B/II.+B/III.+B/IV.}{F/III. \text{ mérlegsor}}$	176,08%	178,16%

A Társaság likviditása 2011. évről 2012. évre csekély mértékben javult. Ezt a rövid lejáratú kötelezettségek kismértékű csökkenése eredményezte. Mivel készlet állomány nincs, a két likviditási mutató nem tér el egymástól.

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2011. év	2012. év
Árbevétel arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	32,76%	29,44%
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	12,69%	9,64%

Az árbevétel arányos nyereség mutatója 2012-ben 3,32 %-kal alacsonyabb lett az előző évhez képest, melyet az anyagjellegű ráfordítások és egyéb ráfordítások növekedése okozott. A saját tőke arányos nyereség ugyancsak ennek hatására csökkent.

III. Kiegészítő tájékoztató rész

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

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

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

Fentieken kívül 35,03%-os közvetlen tulajdoni hányaddal rendelkezik a Társaság a Katlan Befektetési Zrt.-ben (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), mely Társaságnak 64,97%-ban a fentebb említett, ugyancsak az érdekeltségi körbe tartozó Katlanka B Kft. a tulajdonosa, valamint a BPR Pasa Park Kft. (1065. Budapest, Bajcsy Zs út 57.) és a BPR Rákóczi 57 Kft. (1065. Budapest, Bajcsy Zs út 57.), melynek 83,5%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,5%-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa.

Továbbá a Katlan Zrt. 100%-os tulajdonosa a BPR DELTA Kft.-nek (1065. Budapest, Bajcsy Zs út és a BPR GAMMA Zrt.-nek (1065. Budapest, Bajcsy Zs út.

2. A Társaság tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 27 fő (2011. évben 32 fő volt).

A szellemi dolgozók száma 27 fő, a fizikai dolgozók száma 0 fő. A tárgyévi bérköltség 172.798 E Ft teljes egészében a teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozók, bérköltsége Az Igazgatótanácsi tagok és az Audit bizottsági tagok 2012. évben tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket.

A bérköltség állománycsoportonkénti bontása:

Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
Teljes munkaidős szellemi dolgozók	217.341	172.798
Tiszteletdíj	3.000	0
Összesen	220.341	172.798

A személyi jellegű egyéb kifizetéseket az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	2011.12.31.	2012.12.31.
Reprezentációs költség, üzleti ajándékozás	2.786	2.746
Vállalatot terhelő SZJA	3.710	3.021
Étkezési hozzájárulás	5.941	3.997
Utazási költség térítés	1.088	956
Betegszabadság	1.564	676
Vállalatot terhelő táppénz	34	346
Cafetéria elemek	12.959	8.495
Természetbeni juttatás	414	392
Munkáltatói hozzájárulás korekedvezményes nyugdíj igénybeviteléhez	0	224
Összesen	28.496	20.853

3. A Társaság Igazgatótanácsának tagjai, audit bizottságának tagjai és ügyvezetése részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor. A Társaság tulajdonosai részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.
4. A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2012. december 31-én az alábbi peres és nem peres eljárásokban szerepel félként:

Peres eljárások:

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

A per tárgya: 5.000.000,-Ft kártérítés. A felperes hibás teljesítésből eredő kártérítés megfizetése iránt a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság előtt a Társaságunk ellen peres eljárást kezdeményezett. A felperes halála miatt a per 2012. októberében félbeszakadt. Amennyiben a felperes jogutódja a pert folytatja, úgy ezen esetben, arra tekintettel, hogy a bíróság által kirendelt szakértői bizonyítás eredményeképpen megállapítást nyert, hogy a felperes által felsorolt hibák szavatossági körbe tartoznak, így a Társaságunk részleges pervesztessége valószínűsíthető, amennyiben a pergátló kifogásainknak és a további érdemi védekezésünknek a bíróság nem ad helyt. Az esetleges marasztalás esetében a fizetendő összeg - a szakértői vélemény függvényében a BIF-et terhelő, a műszaki ellenőrzés hiányosságaiból esetlegesen fakadó kötelezettségek (kb. 20%) levonásával - továbbhárítható a kivitelezőre.

2.) Felperes: Gombár László, 1. rendű alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., 2. rendű alperes a kivitelező Strabag Zrt.

A per tárgya: 4.400.000,-Ft kártérítés. A felperes hibás teljesítésből eredő kártérítés megfizetése iránt a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság előtt a Társaságunk ellen peres eljárást kezdeményezett. Tekintettel arra, hogy a bíróság által kirendelt szakértői bizonyítások eredményeképpen megállapítást nyert, hogy a felperes által felsorolt hibák a szavatossági körbe tartoznak, így a bíróság a 2013. február 14-én kelt elsőfokú ítéletében egyetemlegesen kötelezte a Budapesti Ingatlan Nyrt.-t és a Strabag MML Kft.-t 3.560.869,-Ft tőke, annak késedelmi kamatai és 683.200,-Ft perköltség fizetésére.

Az ítélet ellen fellebbezést nyújtottunk be, melyben kértük a másodfokú bíróságot, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét annak súlyos jogszabálysértő volta és megalapozatlansága miatt akként változtassa meg, hogy a Társaságunkkal szemben a felperes keresetét teljes egészében utasítsa el. Amennyiben a fellebbezés nem vezet eredményre és a felperes a követelését a Társaságunkon hajtatja végre, úgy az esetleges marasztalási összeg becsülhetően túlnyomó része (80%) továbbhárítható a kivitelező 2. rendű alperesre.

3.) Felperes: Sportran Ingatlanhasznosító Kft., VIII. rendű alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. Felperes és a BIF 2001. évben adás-vételi szerződést kötött a Bp. II. ker. ú.n. Külkereskedelmi Sportpark 390/10000 tulajdoni hányadára. A szerződés teljesült, a vételár nettó 37MFt volt. A Magyar Állam (mint az ingatlan korábbi tulajdonosa) tulajdonjogi igényt jelentett be az ingatlanra, hivatkozva arra, hogy - leegyszerűsítve - az ingatlant korábban kezelő állami vállalatok kezelői joga nem jogszerűen alakult át tulajdonjoggá. (BIF is egy ilyen állami vállalat - METALIMPEX - eredeztette a tulajdonjogát, melyet egyébként a földhivatal jogerősen bejegyzett, és így adta el a felperesnek az ingatlanrészt.) . BIF tulajdonjoga ebben a perben nem vitatott, az csak külön per tárgya lehet. Felperes egyébként a teljes ingatlant részenként megvásárolta számos eladótól.

A földhivatal a felperesi tulajdonjogo(ka)t nem jegyzete be, ezért a felperes az összes általa vevőként megkötött adás-vételi szerződés érvényességének megállapítását - tulajdonosi minőségének - kérte polgári perben, és kérte a tulajdonjogának bejegyzését. A perben elsőrendű alperes volt a Magyar Állam, a BIF-en kívül 35 db alperes szerepel a perben. BIF a kereset teljesítését nem ellenezte, a perben az igazi ellenérdekű fél a szintén alperes Magyar

Állam. A perben született egy részítélet – nem érintette a BIF-et, mely felülvizsgálati eljárásban a Kúriát is megjárta.

Ennek nyomán a Fővárosi Bíróság újabb - a jogi álláspont szerint megalapozatlan - részítélete a felperes keresetét a BIF-fel szemben elutasította, mellyel szemben a felperes jogorvoslattal élt. A Fővárosi Ítéltábla előtt folyamatban lévő másodfokú eljárást az Ítéltábla felfüggesztette, mivel a felperes alkotmányjogi panaszt terjesztett elő az első - jogerős - részítélet ellen, mivel álláspontja szerint a jogerős bírói döntés alkotmány sértő volt. Az Ítéltábla szerint alkotmányjogi panasz elbírálása hatással lehet az ügy megítélésére, ezért a másodfokú eljárást felfüggesztette. Ezen végzés ellen a Magyar Állam I.r. alperes fellebbezett a Kúriához az eljárás folytatása érdekében, az eljárás folyamatban van.

A jogilag furcsa helyzet az, hogy a meglehetősen bonyolult jogi érveken alapuló perben a felperes és a BIF érdekei egybevágnak, az adás-vételi szerződés és ezáltal kereset teljesítését (a földhivatali bejegyzést) a BIF nem ellenezte, mégis a perben felperessel szemben nem jogerősen jelenleg pernyertes pozícióban van. A per lezárulta nem várható 2013. évben. Amennyiben a per alapján a felperes tulajdonszerzése lehetetlenné válik, úgy a szerződés alapján a BIF-nek vételár-visszafizetési és kamatfizetési (jegybanki alapkamat 50%-a) kötelezettsége merülhet fel (melyet külön eljárásban vitatunk majd), de a jogi álláspont szerint a felperes alapvető célja a tulajdonszerzés, nem a vételár visszafizettetése.

4.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., 1. rendű alperes: Szikra-Bár Vendéglátóipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., 2. rendű alperes: Eurocable Magyarország Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a Szikra-Bár Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, VI. Teréz krt. 62. szám alatti ingatlanban, továbbá a szomszédos Teréz krt. 60. szám alatti ingatlanban a 28900/1/A/77 hrsz. alatt felvett albetétben található mozi helyiségek tárgyában. A Társaságunk a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy a Szikra-Bár Kft. az esedékes fizetési kötelezettségeit a következményekre való írásbeli felszólítás ellenére sem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a Szikra-Bár Kft. 16.190.734,-Ft, tartozást halmozott fel. A Társaságunk a bérleményt birtokba vette, melyben jelentős mennyiségű és értékű ingóságok, vagyontárgyak maradtak bent.

Tekintettel arra, hogy ezt követően a tartozások megfizetéséről és a bérleti jogviszony esetleges helyreállításáról folytatott tárgyalások a Szikra-Bár Kft. képviselőivel nem vezettek eredményre, a Társaságunk a Szikra-Bár Kft.-vel, mint 1. rendű alperessel szemben a 16.190.734,-Ft és járulékainak a megfizetése iránt, továbbá a 2. rendű alperes Eurocable Magyarország Kft. ellen adásvételi szerződések hatálytalanságának (fedezetelvonó jellegének) megállapítása iránt, illetve ezek vonatkozásában a 2. rendű alperes tūrésre kötelezése iránt peres eljárást kezdeményezett, tekintettel arra, hogy peres anyagokhoz becsatolt 2011. szeptember 30-án és 2011. október 31-én kelt, az 1. és 2. rendű alperes között létrejött ingó adásvételi szerződések vonatkozásában a Társaságunk álláspontja az, hogy a szerződések megkötésekor mind az 1. rendű alperes, illetve mind a 2. rendű alperes, kifejezetten rosszhiszeműen jártak el, és a szerződések csakis és kizárólag azon okból kerültek aláírásra, hogy azokkal a felperesnek a 1. rendű alperessel szemben fennálló, törvényes zálogjoggal biztosított kielégítési alapját elvonják. Az 1. rendű alperes a Társaságunkkal szemben viszontkereset indított, kérve a Társaságunk és a Szikra-Bár Kft. között létrejött bérleti szerződés érvénytelenségének a megállapítását, tekintettel arra, hogy álláspontja szerint a

bérleti szerződés megkötésekor a bérlemény állapota tekintetében tévedésben volt és ennek körében különböző jogcímenek (értéknövelő beruházások megtérítése, elmaradt haszon stb.) kb. 247 millió forint megfizetésére kérte kötelezni a Társaságunkat. Társaságunk álláspontja szerint a 1. rendű alperesi viszontkereset több okból is megalapozatlan, tekintettel pl. arra, hogy az 1. rendű alperes a bérleményt megtekintett és megismert állapotban vette bérbe, a bérlemény bérbevétele előtt pedig több mint egy évig a bérlemény birtokában volt, ezenfelül annak zajvédelmi tulajdonságaival is tisztában volt.

A 2. rendű alperes vonatkozásában a bíróság a pert elkülönítette és 2013. február 27-én részítéletet hozott, melyben kizárólag az Eurocable Magyarország Kft. 2. rendű alperessel szemben a Társaságunk keresetét elutasította, tekintettel arra, hogy álláspontja szerint az alperesek bizonyítani tudták azt, hogy a kérdéses adásvételi szerződések nem fedezetelvonóak. Az részítélet részletes írásbeli indoklását követően döntünk arról, hogy fellebbezünk-e a részítélet ellen. A Szikra-Bár Kft.-vel szemben a peres eljárás reményeink szerint a Társaságunk pernyertességével fog végződni, azonban a követelés teljes behajtása pernyertesség esetén is bizonytalan.

2013-ban, a 2012. évi éves beszámoló elfogadása előtt indult perek:

1.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., alperes: TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft., mint bérlő között bérleti szerződés volt hatályban a Budapest VI. ker. Teréz Krt. 62. szám alatti ingatlan Teréz körúti oldalának a földszinti sarkán található üzlethelyisége vonatkozásában, mely szerződést a Társaságunk rendkívüli felmondással felmondta arra tekintettel, hogy a TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft. a bérleti szerződés szerinti díjfizetési kötelezettségeinek felszólítás ellenére sem tett határidőben eleget. Figyelemmel arra, hogy ezt követően a tartozások megfizetéséről folytatott tárgyalások a TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft. képviselőjével nem vezettek eredményre, a Társaságunk a TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft.-vel szemben 12.800.493,-Ft és járulékainak a megfizetése iránt peres eljárást kezdeményezett. A peres eljárás reményeink szerint a Társaságunk pernyertességével fog végződni. Tekintettel arra, hogy a TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft. a 2011. évi éves beszámolója szerint nagymértékű eszközállománnyal rendelkezik, a követelés behajtása pernyertesség esetén eredményes lehet.

2013-ban, a 2012. évi éves beszámoló elfogadása előtt lezárult eljárások:

1.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: Marshall Globe Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a Marshall Globe Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, XIII. kerület, Victor Hugo u. 18-22. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A Társaságunk a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy a Marshall Globe Kft. az esedékes fizetési kötelezettségeit a következményekre való írásbeli felszólítás ellenére sem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a Marshall Globe Kft. 773.887,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen felszámolási eljárást kezdeményezett. Ezt követően a felek között 2013. február 26-án egyezség született, mely során a követelés nagy része megtérült.

Fizetési meghagyásos eljárások:

1.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., kötelezett: MEGA COPY Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a MEGA COPY Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, VII. kerület, Madách tér 3-4. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A Társaságunk a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy a MEGA COPY Kft. az esedékes fizetési kötelezettségeit a következményekre való írásbeli felszólítás ellenére sem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a MEGA COPY Kft. 1.721.896,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett, mely jogerőre emelkedett. Erre tekintettel a MEGA COPY Kft.-vel szemben a Társaságunk végrehajtási eljárást kezdeményezett, a követelés behajtása bizonytalan.

2.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., kötelezett: HÁROMÁG Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a HÁROMÁG Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, V. kerület, Aranykéz utca 4-6. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A HÁROMÁG Kft. a bérleti szerződést - fizetésképtelenségre hivatkozással - jogellenesen felmondta és a bérleményt kiűrtette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a HÁROMÁG Kft. 759.261,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett. A HÁROMÁG Kft. ellentmondására tekintettel perré alakuló eljárás reményeink szerint a Társaságunk pernyertességével fog végződni, azonban a követelés behajtása pernyertesség esetén is kifejezetten bizonytalan.

3.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., kötelezett: Systech Power Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a Systech Power Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, XIII. kerület, Victor Hugo u. 18-22. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában. A Systech Power Kft.-vel tartozás átutemező megállapodás került aláírásra, a bérlő azonban azt nem tartotta be, így a bérleti szerződés ezen okból a felek között megszűnt, a Társaságunk a bérleményt pedig birtokba vette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a Systech Power Kft. 464.544,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett, mely 2013. márciusában jogerőre emelkedett. Erre tekintettel a Systech Power Kft.-vel szemben a Társaságunk végrehajtási eljárást kezdeményez, a követelés behajtása a bérleményben maradt ingóságokból részben megtérülhet.

Felszámolási eljárások:

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

Az adós 1.626.849,-Ft bérleti, illetve egyéb díj hátralékot halmozott fel, ezért a Társaságunk az adós ellen felszámolási eljárást kezdeményezett, melyre tekintettel a bíróság elrendelte az adós felszámolását. A felszámolónak a követelésünket bejelentettük, a követelés behajtása sajnos kifejezetten bizonytalan.

2.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: Brehó-Bau Kft.

Az adós ellen a Társaságunk által korábban indított per tárgya vállalkozói szerződés megszegéséből származó igény érvényesítése volt. A pertárgy értéke: 4.502.089,-Ft és járulékai. Az eljárás során az alperest a keresetnek megfelelően marasztaló bírósági meghagyás kibocsátására került sor. Időközben az alperes felszámolási eljárás alá került, a bíróság a felszámoló közbenső mérlegét jóváhagyta. A mérleg szerint a cégnek vagyona nincsen, így a követelés behajtása kifejezetten bizonytalan, ezért a felszámolótól a követelés behajthatatlanságára vonatkozó igazolást kértünk.

3.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: GASTROFLÓRIÁN Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a GASTROFLÓRIÁN Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, III. kerület Polgár utca 8-10. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott étterem helyiségei tárgyában. A Társaságunk a bérleményt birtokba vette arra tekintettel, hogy a GASTROFLÓRIÁN Kft. a Felek között a tartozások átütetése tárgyában létrejött megállapodásban foglaltakat nem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a GASTROFLÓRIÁN Kft. 4.325.479,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen felszámolási eljárást kezdeményezett. A bíróság az adós felszámolását elrendelte, a felszámolónak a követelésünket bejelentettük, a követelés behajtása kifejezetten bizonytalan.

4.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: UNIPARK CAFE Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és az UNIPARK CAFE Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti parkolóház földszintjén található üzlethelyiség tárgyában. A Társaságunk a bérleményt birtokba vette arra tekintettel, hogy az UNIPARK CAFE Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a Felek között a tartozások átütetése tárgyában létrejött megállapodásban foglaltakat nem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában az UNIPARK CAFE Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 824.557,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért a Társaságunk a cég ellen felszámolási eljárást kezdeményezett. A bíróság az adós felszámolását elrendelte, a felszámolónak a követelésünket bejelentettük, a követelés behajtása bizonytalan.

2012-ben lezárult eljárások:

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

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

Az elsőfokú ítélet megszületett, mely a BIF 100%-os pernyertességét mondja ki. A megítélt összeg a járulékaival és a perköltségekkel együtt kb. 9 M forint. Az Fővárosi Ítéltábla azonban a Fővárosi Törvényszék ítéletét hatályon kívül helyezte és a Fővárosi Törvényszéket új eljárásra utasította. Ezt követően a megismételt eljárásban a Fővárosi Törvényszék a Társaságunk keresetét ezúttal elutasította. Az ítélet ellen fellebbezést nyújtottunk be, azonban ennek ellenére az elsőfokú bíróság ítéletét a Fővárosi Ítéltábla helybenhagyta. A jogerős ítéletre tekintettel a Társaságunknak kb. 1.100.000,-Ft perköltség fizetési kötelezettsége keletkezett, melynek a megfizetése megtörtént.

Egyéb ügyek melyek alapján a Budapesti Ingatlan Nyrt.-nek jogigényei állnak fenn harmadik személyekkel szemben.

1. Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., Kötelezett: SZIKRA cool·tour·house nonprofit Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és a SZIKRA cool·tour·house nonprofit Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, VI. Teréz krt. 62. szám alatti ingatlanban, továbbá a szomszédos Teréz krt. 60. szám alatti ingatlanban a 28900/1/A/77 hrsz. alatt felvett albetétben található mozi helyiségek tárgyában. A Társaságunk a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy a SZIKRA cool·tour·house nonprofit Kft. az esedékes fizetési kötelezettségeit a következményekre való írásbeli felszólítás ellenére sem teljesítette. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a SZIKRA cool·tour·house nonprofit Kft. 18.914.353,-Ft számlatartozást halmozott fel. A bérlemény birtokbavételét követően több alkalommal is felszólítottuk a céget a tartozások megfizetésére, a cég a cégjegyzékbe bejegyzett székhelyén azonban elérhetetlennek bizonyult. Ezen okból a céggel szemben ismeretlen székhelyű cég megszüntetésére vonatkozó eljárást indított a cégbíróság. Ezenfelül a cég ellen már végrehajtási eljárás is folyamatban van, továbbá arra figyelemmel, hogy a cég nem fizette vissza az NFÜ-től kapott és időközben az NFÜ által visszavont EU-s/állami támogatását és a bérlemény átalakítására vele szerződött vállalkozókat sem fizette ki, így további nagyszámú és nagy összegű követelést benyújtó hitelezők megjelenése várható. Erre figyelemmel a követelés behajtása a cégen sajnos kifejezetten bizonytalan, és éppen ezen okból a cég ellen peres, de még felszámolási eljárást sem kezdeményeztünk, hiszen ez csak a behajtási költségek meg nem térülését eredményezné. A cég ügyvezetője és tagja, Kalmár Péter ellen megfontolandó egy esetleges per indítása annak megállapítása céljából, hogy korlátlanul feleljen a cégnek a ki nem egyenlített tartozásaiért, azonban bizonyítási nehézségekre, továbbá a jelenleg még nem ismert, a cég megszüntetése során tanúsított, jövőbeli magatartására tekintettel ezen pernek a kimenetele is bizonytalan.

2. Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., Kötelezett: Iványi Andrea

Budapesti Ingatlan Nyrt., mint szolgáltató és Iványi Andrea, mint igénybevevő között szolgáltatási jogviszony volt hatályban az 1033 Budapest, Polgár utca 8-10. szám alatti parkolóház szerződésben meghatározott 1 db parkolóhelye vonatkozásában. A Társaságunk a szolgáltatási szerződést rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy Iványi Andrea az esedékes fizetési kötelezettségeit nem teljesítette. A hivatkozott szerződés vonatkozásában Iványi Andrea 203.200,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért vele szemben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezünk.

3. Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., Kötelezett: Horváth Zoltán

Budapesti Ingatlan Nyrt., mint szolgáltató és Horváth Zoltán, mint igénybevevő között szolgáltatási jogviszony volt hatályban az 1033 Budapest, Polgár utca 8-10. szám alatti parkolóház szerződésben meghatározott 1 db parkolóhelye vonatkozásában. A Társaságunk a szolgáltatási szerződést rendkívüli felmondással felmondta, tekintettel arra, hogy Horváth Zoltán az esedékes fizetési kötelezettségeit nem teljesítette. A hivatkozott szerződés vonatkozásában Horváth Zoltán 63.500,-Ft számlatartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg, ezért vele szemben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezünk.

5. 2012. december 31-én a Társaság vagyonát alkotó egyes dolgokon, illetve jogokon és követeléseken az alábbi zálogjogok, illetve egyéb ügyleti biztosíték célját szolgáló terhek állnak fenn:

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

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

6. A tevékenység jellegéből adódóan a Budapesti Ingatlan Nyrt. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a Társaság megfizette. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben jelentős költség nem került elszámolásra. A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.

7. A NAV Észak-Budapesti Adóigazgatósága 2011. november 30. és 2012. március 26. között 2007. és 2008. éveket érintően valamennyi adónemre és költségvetési támogatásra vonatkozóan bevallások utólagos, átfogó vizsgálatát végezte. Az ellenőrzést lezáró határozat dátuma 2012. június 18, melyet kapcsolatosan a cég nem nyújtott be fellebbezést. Az Adóhatóság által megállapított adóhiányt a cég megfizette, mely után kiszabott adóbírság és késedelmi kamat összege nem jelentős, és szintén megfizetésre került.

8. A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2013. február 25-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	29,80 %
PIÓ 21 Kft.	24,62 %
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt.	14,99 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %
Nyugdíjreform és Adósságcsökkentő Alap	5,18 %.

9. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj 4.000 E Ft.

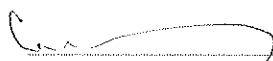
Könyvvizsgáló adatai: INTERAUDITOR Neuner + Henzl Tanácsadó Kft.
HU-1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. 2.em
Céggjegyzékszám: 01-09-063211
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási szám: 000171

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:
Móri Ferencné (an.: Kovács Anna)
HU-1163 Budapest, Somoskö utca 10.
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagszám: 003356

10. A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetésért felelős személy Czifra Krisztina (5948 Kaszaper, Árpád u. 48.). A Pénzügyminisztérium által kiadott Igazolvány (könyvviteli szolgáltatást végző nyilvántartásba vételéről) nyilvántartási száma: 171929.

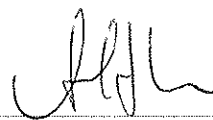
11. Az éves beszámolót Dr. Nobilis Kristóf (1113-Budapest, Bartók B. út 72.), az Igazgatótanács elnöke és Angel Gábor (2080 Pilisjászfalu Csévi út 36.), vezérigazgató írja alá.

Budapest, 2013. április 26.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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



Angel Gábor
vezérigazgató



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A BUDAPESTI INGATLAN NYRT. TULAJDONOSAI RÉSZÉRE

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Budapesti Ingatlan Nyrt. mellékelt, 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 12.763.627 eFt, a mérleg szerinti eredmény 722.919 eFt (nyereség) -, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

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

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

Vélemény

A könyvvizsgálat során a Budapesti Ingatlan Nyrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2012. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

Elvégeztük a Budapesti Ingatlan Nyrt. mellékelt 2012. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2012. december 31-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2012. évi üzleti jelentése a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. április 26.



Honti Péter
ügyvezető



Móri Ferencné
kamarai tag könyvvizsgáló
003356

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

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