

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

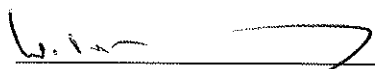
Cégjegyzék száma: 01-10-042813

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

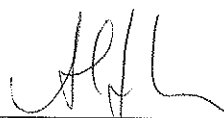
## Éves beszámoló

2013.01.01 - 12.31  
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2014. március 14.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor  
vezérigazgató

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

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

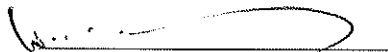
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013. december 31.

**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        | <b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>                   | <b>10 321 189</b> | <b>0</b>                 | <b>10 062 434</b> |
| 2        | <b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)</b>                       | <b>0</b>          | <b>0</b>                 | <b>0</b>          |
| 3        | Alapítás-átszervezés aktivált értéke                               | 0                 | 0                        | 0                 |
| 4        | Kísérleti fejlesztés aktivált értéke                               | 0                 | 0                        | 0                 |
| 5        | Vagyoni értékű jogok                                               | 0                 | 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       | <b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>                         | <b>6 098 407</b>  | <b>0</b>                 | <b>6 228 491</b>  |
| 11       | Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                    | 5 809 260         | 0                        | 5 906 997         |
| 12       | Műszaki berendezések, gépek, járművek                              | 12 427            | 0                        | 9 463             |
| 13       | Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                        | 42 221            | 0                        | 46 280            |
| 14       | Tenyészállatok                                                     | 0                 | 0                        | 0                 |
| 15       | Beruházások, felújítások                                           | 234 499           | 0                        | 264 242           |
| 16       | Beruházásokra adott előlegek                                       | 0                 | 0                        | 1 509             |
| 17       | Tárgyi eszközök érték helyesbítése                                 | 0                 | 0                        | 0                 |
| 18       | <b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)</b>          | <b>4 222 782</b>  | <b>0</b>                 | <b>3 833 943</b>  |
| 19       | Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                          | 4 222 782         | 0                        | 3 833 943         |
| 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, 2014. március 14.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

BUDAPESTI INGATLAN  
HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.  
1033 Budapest, Polgár u. 1-3  
PH. 6.

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

Statistikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.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>B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)</b>                 | <b>2 217 939</b>  | <b>0</b>                 | <b>2 792 631</b>  |
| 27       | <b>I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)</b>                          | <b>0</b>          | <b>0</b>                 | <b>0</b>          |
| 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       | <b>II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)</b>                       | <b>1 854 344</b>  | <b>0</b>                 | <b>2 595 490</b>  |
| 35       | Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)     | 128 492           | 0                        | 249 930           |
| 36       | Követelések kapcsolt vállalkozással szemben                  | 1 666 678         | 0                        | 2 275 961         |
| 37       | Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben | 0                 | 0                        | 0                 |
| 38       | Váltókövetelések                                             | 0                 | 0                        | 0                 |
| 39       | Egyéb követelések                                            | 59 174            | 0                        | 69 599            |
| 40       | <b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (42.-45. sorok)</b>                     | <b>0</b>          | <b>0</b>                 | <b>0</b>          |
| 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       | <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (467-48. sorok)</b>                      | <b>363 595</b>    | <b>0</b>                 | <b>197 141</b>    |
| 46       | Pénztár, csekkek                                             | 902               | 0                        | 1 083             |
| 47       | Bankbetétek                                                  | 362 693           | 0                        | 196 058           |
| 48       | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)</b>        | <b>224 499</b>    | <b>0</b>                 | <b>223 074</b>    |
| 49       | Bevételek, aktív időbeli elhatárolások                       | 222 804           | 0                        | 222 067           |
| 50       | Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása           | 1 695             | 0                        | 1 007             |
| 51       | Halasztott ráfordítások                                      | 0                 | 0                        | 0                 |
| 52       | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)</b>                   | <b>12 763 627</b> | <b>0</b>                 | <b>13 078 139</b> |

Kelt: Budapest, 2014. március 14.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

Budapesti Ingatlan  
Hasznosítási és Felügyeleti Nyrt.  
1033 Budapest, Pálffy u.  
PH.

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

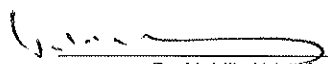
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.december 31.

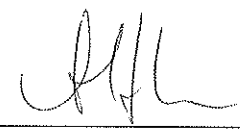
**MÉRLEG "A" változat**  
**Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése                                                             | Előző év         | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| a        | b                                                                               | c                | d                        | e                |
| 53       | <b>D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)</b>                           | <b>5 652 255</b> | <b>0</b>                 | <b>5 995 158</b> |
| 54       | <b>I. JEGYZETT TŐKE</b>                                                         | <b>2 583 220</b> | <b>0</b>                 | <b>2 583 220</b> |
| 55       | 54.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken                       | 0                | 0                        | 0                |
| 56       | <b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>                            | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| 57       | <b>III. TŐKETARTALÉK</b>                                                        | <b>594 752</b>   | <b>0</b>                 | <b>594 752</b>   |
| 58       | <b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>                                                     | <b>1 751 364</b> | <b>0</b>                 | <b>2 447 788</b> |
| 59       | <b>V. LEKÖTÖTT TARTLÉK</b>                                                      | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| 60       | <b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>                                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| 61       | <b>VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>                                            | <b>722 919</b>   | <b>0</b>                 | <b>369 398</b>   |
| 62       | <b>E. Céltartalékok (64.-66.sorok)</b>                                          | <b>850</b>       | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| 63       | Céltartalék a várható kötelezettségekre                                         | 850              | 0                        | 0                |
| 64       | Céltartalék a jövőbeni költségekre                                              | 0                | 0                        | 0                |
| 65       | Egyéb céltartalék                                                               | 0                | 0                        | 0                |
| 66       | <b>F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)</b>                                     | <b>7 070 713</b> | <b>0</b>                 | <b>7 029 832</b> |
| 67       | <b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)</b>                           | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| 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, 2014. március 14.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

BUDAPESTI INGATLAN  
Hozzaeszközt és Felújított Nem  
PH  
2013.12.31-ig: 0 Ft

Statistikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.december 31.

**MÉRLEG "A" változat**  
**Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

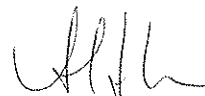
| Sor-szám | A tétel megnevezése                                                 | Előző év   | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév    |
|----------|---------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|------------|
| a        | b                                                                   | c          | d                        | e          |
| 71       | II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (73.-80. sorok)                 | 6 238 446  | 0                        | 6 024 983  |
| 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                                       | 6 238 446  | 0                        | 6 024 983  |
| 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)          | 832 267    | 0                        | 1 004 849  |
| 81       | Rövid lejáratú kölcsönök                                            | 0          | 0                        | 0          |
| 82       | 81. sorból: az átváltoztatható kötvények                            | 0          | 0                        | 0          |
| 83       | Rövid lejáratú hitelek                                              | 315 579    | 0                        | 333 833    |
| 84       | Vevőktől kapott előlegek                                            | 252 657    | 0                        | 354 183    |
| 85       | Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)      | 22 096     | 0                        | 21 530     |
| 86       | Váltótartozások                                                     | 0          | 0                        | 0          |
| 87       | Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben          | 99 208     | 0                        | 106 811    |
| 88       | Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben  | 0          | 0                        | 0          |
| 89       | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                                | 142 727    | 0                        | 188 492    |
| 90       | G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)                     | 39 809     | 0                        | 53 149     |
| 91       | Bevételek passzív időbeli elhatárolása                              | 1 389      | 0                        | 3 975      |
| 92       | Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása                | 38 420     | 0                        | 49 174     |
| 93       | Halasztott bevételek                                                | 0          | 0                        | 0          |
| 94       | FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+80.+90. sor)                         | 12 763 627 | 0                        | 13 078 139 |

Kelt: Budapest, 2014. március 14.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

Budapesti Ingatlan  
Hozzájárulási és Fejlesztési Rt.  
1033 Budapest, Pannónia  
PH. 4



Angel Gábor  
vezérigazgató

Statistikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

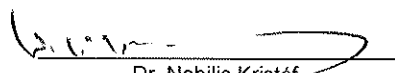
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.december 31.

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

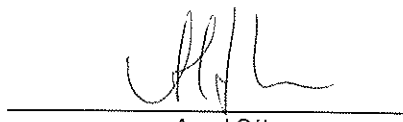
adatok E Ft-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése                                                    | Előző év         | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév          |
|----------|------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| a        | b                                                                      | c                | d                        | e                |
| 1        | Belföldi értékesítés nettó árbevétele                                  | 1 850 674        | 0                        | 1 906 097        |
| 2        | Exportértékesítés nettó árbevétele                                     | 0                | 0                        | 0                |
| I.       | <b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>                          | <b>1 850 674</b> | <b>0</b>                 | <b>1 906 097</b> |
| 3        | Saját termelésű készletek állományváltozása                            | 0                | 0                        | 0                |
| 4        | Saját előállítású eszközök aktivált értéke                             | 0                | 0                        | 0                |
| II.      | <b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)</b>                 | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| III.     | <b>Egyéb bevételek</b>                                                 | <b>79 620</b>    | <b>0</b>                 | <b>65 354</b>    |
|          | III. sorból: visszaírt értékvesztés                                    | 0                | 0                        | 0                |
| 5        | Anyagköltség                                                           | 100 621          | 0                        | 116 124          |
| 6        | Igénybe vett szolgáltatások értéke                                     | 280 318          | 0                        | 300 485          |
| 7        | Egyéb szolgáltatások értéke                                            | 16 158           | 0                        | 38 197           |
| 8        | Eladott áruk beszerzési értéke                                         | 0                | 0                        | 0                |
| 9        | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                            | 209 635          | 0                        | 199 171          |
| IV.      | <b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>                 | <b>606 732</b>   | <b>0</b>                 | <b>653 977</b>   |
| 10       | Béreköltség                                                            | 172 798          | 0                        | 171 145          |
| 11       | Személyi jellegű egyéb kifizetések                                     | 20 853           |                          | 19 695           |
| 12       | Bérfelrakások                                                          | 52 785           | 0                        | 52 340           |
| V.       | <b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>                     | <b>246 436</b>   | <b>0</b>                 | <b>243 180</b>   |
| VI.      | <b>Értékcsökkenési leírás</b>                                          | <b>336 538</b>   | <b>0</b>                 | <b>307 000</b>   |
| VII.     | <b>Egyéb ráfordítások</b>                                              | <b>195 724</b>   | <b>0</b>                 | <b>121 252</b>   |
|          | VII. sorból: értékvesztés                                              | 24 048           | 0                        | 851              |
| A.       | <b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b> | <b>544 864</b>   | <b>0</b>                 | <b>646 042</b>   |

Kelt: Budapest, 2014. március 14.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

Budaörsi Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.  
1033 Budaörs, Földvár u. 2  
PH. 6.

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

2

Statistikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

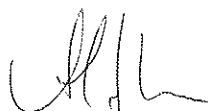
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2013.december 31.

**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                        | 0              | 0                        | 0               |
|                 | 13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott                | 0              | 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     | 103 432        | 0                        | 87 581          |
|                 | 16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott                | 93 934         | 0                        | 83 670          |
| 17              | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                        | 483 318        | 0                        | 269             |
| <b>VIII.</b>    | <b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b> | <b>586 750</b> | <b>0</b>                 | <b>87 850</b>   |
| 18              | Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése            | 0              | 0                        | 0               |
|                 | 18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott                 | 0              | 0                        | 0               |
| 19              | Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások            | 195 939        | 0                        | 218 065         |
|                 | 19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott                 | 7 212          | 0                        | 6 367           |
| 20              | Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése     | 185 000        | 0                        | 0               |
| 21              | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                     | 343            | 0                        | 123 860         |
| <b>IX.</b>      | <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)</b>  | <b>381 282</b> | <b>0</b>                 | <b>341 925</b>  |
| <b>B.</b>       | <b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>           | <b>205 468</b> | <b>0</b>                 | <b>-254 075</b> |
| <b>C.</b>       | <b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)</b>              | <b>750 332</b> | <b>0</b>                 | <b>391 967</b>  |
| <b>X.</b>       | <b>Rendkívüli bevételek</b>                               | <b>282</b>     | <b>0</b>                 | <b>0</b>        |
| <b>XI.</b>      | <b>Rendkívüli ráfordítások</b>                            | <b>0</b>       | <b>0</b>                 | <b>0</b>        |
| <b>D.</b>       | <b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>                       | <b>282</b>     | <b>0</b>                 | <b>0</b>        |
| <b>E.</b>       | <b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)</b>                      | <b>750 614</b> | <b>0</b>                 | <b>391 967</b>  |
| <b>XII.</b>     | <b>Adófizetési kötelezettség</b>                          | <b>27 695</b>  | <b>0</b>                 | <b>22 569</b>   |
| <b>F.</b>       | <b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)</b>                         | <b>722 919</b> | <b>0</b>                 | <b>369 398</b>  |
| 22              | Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre   | 0              | 0                        | 0               |
| 23              | Jóváhagyott osztalék, részesedés                          | 0              | 0                        | 0               |
| <b>G.</b>       | <b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)</b>             | <b>722 919</b> | <b>0</b>                 | <b>369 398</b>  |

Kelt: Budapest, 2014. március 14.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

  
Angel Gábor  
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan  
Házasítási és Földmérési Nyrt.  
1033 Budapest, Puskás Tivadar utca 11.  
PH. 6.



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és  
Fejlesztési Nyrt.**

-----  
Székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
Internetes honlap: [www.bif.hu](http://www.bif.hu)

**Kiegészítő melléklet  
a 2013. évi éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2014.**



## 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. (2013. évben a jegyzett tőke értéke nem változott.)

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak hasznosításával foglalkozik. 2013. 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       |
| Anrdrássy út 82.                       | Irodaház            |

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 2013. január 1. és 2013. december 31. közötti időszak gazdálkodásának

adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2013. december 31-e, a mérlegkészítés időpontja 2013. február 28. Az eredménykimutatás összköltség eljárással ("A" típusú) készült.

A gazdasági események a beszámolás időszakára vonatkozóan tisztázottak, pontosítottak, a bizonylatok hiánytalanok és hízagmentesen 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 2013. 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 §-ában – lehetőségként – előírt valós értéken történő értékelés szabályait.

### **3. A 2013. év összefoglaló értékelése**

A Társaság 2013. évi üzemi eredménye 646.042 E Ft, amely 18,57 %-kal meghaladja az előző évi üzemi eredményt.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 2,99 %-kal, 55.423 E Ft-tal nőttek, mely növekedést elsősorban a üzemeltetési díjak emelkedése és az egyéb árbevételek között kimutatott nagy összegű jutalékból származó bevétel eredményezi.
- a bérleti, üzemeltetési és parkolási díj bevételek összességében 0,3%-kal nőttek, mely abból adódik, hogy nagyságrendileg hasonló bérleti díjbevétel mellett az üzemeltetési díjbevételek kis mértékben emelkedtek, míg a parkolási díjbevételek ugyanakkora összegben csökkentek.
- az egyéb bevételek összege 2013. évben 14.266 E Ft-tal lett alacsonyabb, mint 2012. évben. Tárgy évben ezen a soron a bérleti szerződésekből eredő kapott kártérítések (47.340 E Ft.) és a követelések visszaírt értékvesztése (16.191 E Ft) került kimutatásra.
- az anyagjellegű ráfordítások 7,79%-kal, 47.245 E Ft-tal nőttek. Az anyagjellegű ráfordítások tekintetében az eredménykimutatás minden sorában – kivéve a közvetített szolgáltatások értékét - emelkedés figyelhető meg. Az anyagköltség és az igénybe vett szolgáltatások értékének emelkedését a kiadott irodaterületek növekedése okozta. Továbbá kiemelendő az egyéb szolgáltatások értékének emelkedése, melynek esetében a jelentős növekedés oka, hogy a tárgyévi bankköltség tartalmazza a CIB hitel szerződés módosítás egyszeri díját.
- a személyi jellegű ráfordítások 1,32 %-kal, 3.256 E Ft-tal csökkentek, melyet létszámcsökkenés okoz.
- az értékcsökkenési leírás összege 8,78 %-kal, 29.538 E Ft-tal csökkent, melyet elsősorban az okoz, hogy több eszköz értéke is leíródott nullára.

- az egyéb ráfordítások 74.472 E Ft-tal csökkentek a megelőző évhez képest, melyet az magyaráz, hogy a bázisév tartalmazta 68.890 E Ft összegű engedményezett követelés könyvszerinti értékének kivezetését.

A Társaság 2013. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -254.075 E Ft (2012. évi pénzügyi eredmény 205.468 E Ft). A csökkenés oka elsősorban az év végén fennálló euró alapú bankhitel év végi átértékelésének nem realizált árfolyamvesztése, de emelkedés figyelhető meg a szintén e hitel kapcsán fizetett hitelkamatok összegében is a 2013. június havi kamatemelés következtében. A pénzügyi műveletek ráfordításait csökkenti a BIF Jókai 34 Kft.-ben való részesedés után elszámolt értékvesztés visszaírásának összege, mely 1.161 E Ft.

2013. évben a cég rendkívüli eredményt nem realizált.

A Társaság adózás előtti eredménye 391.967 E Ft, melyet 22.569 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2013. évi adózott eredmény 369.398 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek. Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 369.398 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 5.995.158 E Ft. A 2013. december 31-ei mérlegfőösszege 13.078.139 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (5.906.997 E Ft), a beruházási állomány (264.242 E Ft), a leányvállalati befektetés állomány (3.833.943 E Ft), a vevőkövetelések állománya (249.930 E Ft), a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés állomány (2.275.961 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (197.141 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) képviseli a legnagyobb részarányt (46,07%), valamint a saját tőke (45,84%). 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 (333.833 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (354.183 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 – 2013. április 29-én megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges (egyhangú) határozatokat hozta:

A közgyűlés a Társaság 2012. évi éves beszámolóját, konszolidált beszámolóját és az adózott eredmény felosztására vonatkozó javaslatot egyhangúlag elfogadta. (A Társaság 2012. évre vonatkozóan osztalékot nem fizetett.)

A közgyűlés a Társaság könyvvizsgálójának a INTERAUDITOR Neuner + Henzl Tanácsadó Kft.-t (a könyvvizsgálatért személyében felelős személynek Móri Ferencnét) választotta meg a 2013. május 1. és 2014. 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 döntött a Castum-BIF Kft. Társaságba való beolvadásáról (az átalakulásról szóló első döntés), valamint jóváhagyta a Társaság alapszabályának módosítását.

- A Társaság 2013. június 27-én rendkívüli közgyűlést tartott, melyen az alábbi lényeges határozatokat hozta:

A közgyűlés véglegesen döntött (az átalakulásról szóló második döntés) a Budapesti Ingatlan Nyrt. beolvadással történő átalakulásáról a vagyonmérleg tervezetek, és vagyonleltár tervezetek alapján, és döntött arról, hogy az átalakuláshoz fűződő joghatások az átalakulás cégbejegyzésének napján álljanak be. A beolvadás eredményeképpen a CASTRUM-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. beolvadt tulajdonosa, a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be, mely utóbbi társaság változatlan cégformában működik tovább.

- A CIB Bank Zrt.-vel fennálló GA6-030959 sorszámú hitelszerződés 5. számú módosítása 2013. május 31-én került aláírásra, mely módosítás eredményeként a hitel törlesztési ütemezése oly módon változott, hogy a negyedéves tőketörlesztések összege több mint 50%-kal lecsökkentek, ugyanakkor a fizetendő kamatfelár 2013. május 31. és 2015. május 31. közötti időszakra 1,3% ponttal, 2015. június 1.-től pedig a hitel lejáratáig 1% ponttal emelkedett. A hitel lejárata 2018. március 31-re változott.
- A CASTRUM BIF Kft - a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100%-ban tulajdonolt leányvállalata - 2013. augusztus 15-én beolvadt a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be.

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

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

2014. január 24-én aláírásra és közokiratba foglalásra került a CIB Bank Zrt. és a Katlanka B Kft. között kötött Ingatlan Keretbiztosítéki Jelzálogszerződés, valamint a Budapesti Ingatlan Nyrt. és a CIB Bank Zrt. között fennálló GA6-030959 sorszámú hitelszerződés 6. számú módosítása, melyben pontosításra kerültek a Castrum Ház, mint a Katlanka B Kft. tulajdonában álló, fedezetbe vont ingatlan értékesítésére vonatkozó előtörlesztési szabályok.

## 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<br>záró érték |
|-------------------------|--------------|----------------|----------------|--------|---------------|----------------|----------------|--------|---------------------|
|                         | Nyitó        | Növe-<br>kedés | Csök-<br>kenés | Záró   | Nyitó         | Növe-<br>kedés | Csök-<br>kenés | Záró   |                     |
| Vagyoni<br>értékű jogok | 27.141       | 360            | 0              | 27.501 | 27.141        | 360            |                | 27.501 | 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                        | 2012.12.31. | 2013.12.31. |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Bruttó érték                      | 27.141      | 27.501      |
| Értécsökkenés                     | 27.141      | 27.501      |
| <b>Mérleg érték (nettó érték)</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

## II. Tárgyi eszközök

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

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

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

| Bruttó érték |           |           |           | Értécsökkenés |           |           |           | Nettó érték |
|--------------|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Nyitó        | Növekedés | Csökkenés | Záró      | Nyitó         | Növekedés | Csökkenés | Záró      | Záró        |
| 8.731.463    | 385.449   | 0         | 9.116.912 | 2.922.203     | 287.712   | 0         | 3.209.915 | 5.906.997   |

Az ingatlanok bruttó értéke a Castrum-BIF Kft beolvadása kapcsán az Andrássy úti ingatlan bekerülésének (365.000 E Ft), valamint a Victor Hugo utcai ingatlanon és a Flórián Udvaron elektromos hálózat teljesítmény bővítésének aktiválása következtében növekedett. Az értécsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához kapcsolódik. Az értécsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.

Az ingatlanok mérleg értéke ennek megfelelően:

| Megnevezés                        | 2012.12.31.      | 2013.12.31.      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Bruttó érték                      | 8.731.463        | 9.116.912        |
| Értécsökkenés                     | 2.922.203        | 3.209.915        |
| <b>Mérleg érték (nettó érték)</b> | <b>5.809.260</b> | <b>5.906.997</b> |

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

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

A műszaki berendezések, gépek, járművek értékelési módjában, a besorolás elveiben az előző évhez viszonyítva nem történt változás. Az 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 | 8.018         | 2.964     | 0         | 10.982 | 9.463            |

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                        | 2012.12.31.   | 2013.12.31.  |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Bruttó érték                      | 20.445        | 20.445       |
| Értékcsökkenés                    | 8.018         | 10.982       |
| <b>Mérleg érték (nettó érték)</b> | <b>12.427</b> | <b>9.463</b> |

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

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

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

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

| Megnevezés                                  | Bruttó érték |           |           |         | Értékcsökkenés |           |           |        | Nettó záró érték |
|---------------------------------------------|--------------|-----------|-----------|---------|----------------|-----------|-----------|--------|------------------|
|                                             | Nyitó        | Növekedés | Csökkenés | Záró    | Nyitó          | Növekedés | Csökkenés | Záró   |                  |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 122.498      | 16.338    | 157       | 138.679 | 80.277         | 12.275    | 153       | 92.399 | 46.280           |

A bruttó érték növekedésének jelentős része a Madách téri, a Victor H. utcai, valamint a Bajcsy-Zs. úti irodaházakban klímaberendezések felszereléséből (8.839 E Ft), a Teréz körüti ingatlanon lift beszerzéséből (5.000 E Ft), a Városmajor utcai ingatlanon beléptető rendszer megvásárlásából (1.055 E Ft), egyéb ingatlanokon végzett beruházásból (1.032 E Ft) valamint számítástechnikai eszközök beszerzéséből (412 E Ft) adódott. Az értékcsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés elszámolásához kapcsolódik. A bruttó érték és az értékcsökkenés csökkenése értékesítés miatti kivezetéséből adódott. Az értékcsökkenés elszámolása lineáris módszerrel történik.



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

| Megnevezés                        | 2012.12.31.   | 2013.12.31.   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Bruttó érték                      | 122.498       | 138.679       |
| Értécsökkenés                     | 80.277        | 92.399        |
| <b>Mérleg érték (nettó érték)</b> | <b>42.221</b> | <b>46.280</b> |

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

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

| Bruttó érték |                |                |        | Értécsökkenés |                |                |        | Nettó<br>záró<br>érték |
|--------------|----------------|----------------|--------|---------------|----------------|----------------|--------|------------------------|
| Nyitó        | Növe-<br>kedés | Csök-<br>kenés | Záró   | Nyitó         | Növe-<br>kedés | Csök-<br>kenés | Záró   |                        |
| 33.345       | 3.688          | 0              | 37.033 | 33.345        | 3.688          | 0              | 37.033 | 0                      |

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

Az immateriális javak és tárgyi eszközök esetében terven felüli értécsökkenés elszámolására 2013. évben sem került sor.

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

A bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 6% értécsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság (kivételt képez a Teréz krt-i ingatlan, melynek maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így számviteli értécsökkenés nem kerül elszámolásra), míg az adótörvény által megengedett leírási kulcs bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 5% (mely a Teréz körúti ingatlanra vonatkozóan is elszámolásra kerül). Így az ingatlanokra számvitelileg elszámolt 287.712 E Ft értécsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 380.361 E Ft értécsökkenés számolható el.

A személyautók vonatkozásában a beszerzési ár 25%-nak megfelelő maradványérték került elszámolásra, így ennek hatásaként a számvitelileg elszámolt 311 E Ft értécsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 415 E Ft értécsökkenés számolható el.

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

A számvitelileg elszámolt értécsökkenés mindösszesen 307.000 E Ft, az adótörvény szerint elszámolható értécsökkenés mindösszesen 399.752 E Ft.

#### II/5. Beruházások, felújítások

A beruházások állománymozgását az alábbi táblázat mutatja:

| Megnevezés | Nyitó   | Növekedés | Csökkenés | Záró    |
|------------|---------|-----------|-----------|---------|
| Beruházás  | 234.499 | 435.579   | 405.836   | 264.242 |

A beruházások állományának növekedését eredményezte a Castrum-BIF Kft beolvadása kapcsán az Andrásy úti ingatlan bekerülési értéke 365.000 E Ft értékben, a befejezetlen beruházás állományának növekedése 29.728 E Ft értékben, valamint az egyéb ingatlanokon végzett beruházások 40.851 E Ft értékben. Ez utóbbiból jelentősebb tételek a következők: elektromos hálózat teljesítmény bővítése és főelosztó kiépítése a Victor H. utcai ingatlanon (15.949 E Ft), valamint a Flórián udvaron (4.412 E Ft). Továbbá klímaberendezések szerelése a Bajcsy Zs. úti, Madách téri és Victor H. utcai irodaházakban (8.928 E Ft), lift beszerzés a Teréz körúti ingatlanon (5.000 E Ft), Az egyéb kis értékű tárgyi eszközök beszerzésének értéke 3.688 E Ft volt. A csökkenést az ingatlanokon a tárgy évben aktiválásra került beruházások értéke jelenti (402.148 E Ft), ebből az Andrásy úti ingatlan bekerülési értéke 365.000 E Ft, az egyéb ingatlanokon végzett beruházások aktiválása 37.148 E Ft. Csökkenést jelent továbbá a kis értékű tárgyi eszközök és számítástechnikai eszközök üzembe helyezése is (3.688 E Ft).

A 2013. december 31-ei 264.242 E Ft beruházás állomány az alábbi ingatlanokhoz kapcsolódik:

| Megnevezés       | Összeg (E Ft-ban) |
|------------------|-------------------|
| Bajcsy-Zs. út.   | 233.914           |
| Andrásy út       | 29.728            |
| Király u.        | 600               |
| <b>Összesen:</b> | <b>264.242</b>    |

#### II./4 Beruházásokra adott előlegek

A beruházásokra adott előlegeken a társaság 2013. december 31-én 1.509 E Ft összeget mutat ki, mely pénztárgépre (1.323 E Ft) és dohányzófülkére (186 E Ft) adott előlegből tevődik össze.

#### III. Befektetett pénzügyi eszközök

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

A 2012. december 31. és 2013. december 31-ei kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedések állományát az alábbi táblázat mutatja:

| Megnevezés                                      | Összeg (E Ft-ban)<br>2012.12.31. | Összeg (E Ft-ban)<br>2013.12.31. |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Castrum-BIF Kft.                                | 390.000                          | 0                                |
| 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                        | 0                                |
| Katlanka B Kft.                                 | 0                                | 1.118.962                        |
| BPR Rákóczi 57 Kft.                             | 62.809                           | 62.809                           |
| BIF Jókai 34. Kft.                              | 1.175.000                        | 1.176.161                        |
| Harsánylejtő Kft. (korábbi nevén BPR Alfa Kft.) | 500                              | 500                              |
| BPR Béta Kft.                                   | 500                              | 500                              |
| <b>Összesen:</b>                                | <b>4.222.782</b>                 | <b>3.833.943</b>                 |

A mérleg sor 2013. évi állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

| Megnevezés                                | Nyitó     | Növekedés | Csökkenés | Záró      |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban | 4.222.782 | 1.161     | 390.000   | 3.833.943 |

A részesedések értékének növekedése a BIF Jókai 34 Kft esetében figyelhető meg: a BIF Jókai 34 Kft-ben lévő részesedés után 2013. év végén lehetőség nyílt az értékvesztés egy részének visszairására, mely abból adódott, hogy a részesedés piaci értéke 2013. év végén a könyv szerinti érték felett volt, köszönhetően a BIF Jókai 34 Kft. saját tőkéje emelkedésének, melyet az idei év pozitív mérleg szerinti eredménye okozott.

A részesedések értéke a Castrum-BIF Kft. Budapesti Ingatlan Nyrt.-be történő beolvadása kapcsán 390.000 E Ft-tal csökkent.

Illetve történt egy átrendeződés, melyet az okozott, hogy a BPR Pasa Park Kft. 2013. március 04-én beolvadt a Katlanka B Kft.-be, így a Budapesti Ingatlan Nyrt. BPR Pasa Park Kft.-ben lévő, 1.118.962 E Ft könyv szerinti értékű részesedése ezt követően ugyanezen a könyv szerinti értéken a Katlanka B Kft.-ben áll fenn, mely 57,29 %-os tulajdoni részarányt jelent a Budapesti Ingatlan Nyrt.-nek.

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                   | 185.000          | 0         | 0              | 185.000        |
| BIF Jókai 34 Kft.-ben való tartós részesedés értékvesztésének visszírása 2013     | 0                | 0         | 1.161          | 1.161          |
| Castrum-BIF Kft.-ben való tartós részesedés kivétele beolvadás következtében 2013 | 0                | 0         | 693.000        | 693.000        |
| <b>Összesen:</b>                                                                  | <b>1.481.000</b> | <b>0</b>  | <b>694.161</b> | <b>786.839</b> |

A Budapesti Ingatlan Nyrt. 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 BPR Pasa Park Kft. beolvadását követően a Budapesti Ingatlan Nyrt. (57,29%), valamint továbbra is a BU-MA Ingatlan Kft. (42,70%) és a Kastélyszálló Kft. (0,01%) a tulajdonosa, továbbá a Katlan Zrt., melynek 83,47%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,53%-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa, valamint 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 2013. december 31-ei saját tőke állományát és összetételét az alábbi táblázat mutatja:

| Megnevezés                               | Katlan Zrt.    | BU-MA<br>Ingatlan Kft. | BIF Jókai 34.<br>Kft. | Kastélyszálló<br>Kft. | Katlanka B<br>Kft. |
|------------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Jegyzett tőke                            | 1.350.660      | 303.000                | 1.963.000             | 16.000                | 1.953.000          |
| Jegyzett, de még be<br>nem fizetett tőke | 0              | 0                      | 0                     | 0                     | 0                  |
| Tőketartalék                             | 2.886.690      | 0                      | 0                     | 2.091                 | 73                 |
| Eredménytartalék                         | -3.064.048     | 20.036                 | -788.498              | -51.525               | 739.831            |
| Lekötött tartalék                        | 0              | 0                      | 0                     | 42.217                | 0                  |
| Értékelési tartalék                      | 0              | 0                      | 0                     | 0                     | 0                  |
| Mérleg szerinti<br>eredmény              | -416.924       | 5.282                  | 1194                  | 4.007                 | -1.621.284         |
| <b>Saját tőke összesen</b>               | <b>756.378</b> | <b>328.318</b>         | <b>1.175.696</b>      | <b>12.790</b>         | <b>1.071.620</b>   |

| Megnevezés                               | BPR Rákóczi<br>57 Kft. | BPR Delta<br>Kft. | BPR Gamma<br>Kft. | Harsánylejtő<br>Kft. | BPR Béta<br>Kft. |
|------------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Jegyzett tőke                            | 75.000                 | 653.000           | 1.159.869         | 500                  | 500              |
| Jegyzett, de még be<br>nem fizetett tőke | 0                      | 0                 | 0                 | 0                    | 0                |
| Tőketartalék                             | 214                    | 0                 | 0                 | 0                    | 0                |
| Eredménytartalék                         | -59.864                | -409.162          | -380.994          | -1.314               | -1.311           |
| Lekötött tartalék                        | 30.000                 | 88.490            | 0                 | 1.500                | 1.500            |
| Értékelési tartalék                      | 0                      | 0                 | 0                 | 0                    | 0                |
| Mérleg szerinti<br>eredmény              | -15.387                | 3.002             | -72.905           | -367                 | -367             |
| <b>Saját tőke összesen</b>               | <b>29.963</b>          | <b>335.330</b>    | <b>705.970</b>    | <b>319</b>           | <b>322</b>       |

## B. Forgóeszközök

### I. Készletek

A Társaságnak a tárgyévben készlete nem volt.

### II. Követelések

#### II/1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból

| Követelések áruszállításból és<br>szolgáltatásokból |                |                |         | Értékvesztés |                |                |        | Záró    |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|--------------|----------------|----------------|--------|---------|
| Nyitó                                               | Növe-<br>kedés | Csök-<br>kenés | Záró    | Nyitó        | Növe-<br>kedés | Csök-<br>kenés | Záró   | érték   |
| 128.492                                             | 2.783.917      | 2.625.795      | 286.614 | 54.667       | 851            | 16.834         | 36.684 | 249.930 |

A vevő követelések záró értéke mindkét évben döntően a december havi bérleti díjak és továbbszámolt közvetített szolgáltatások (telefon-, és közüzemi díjak) kifizetetlen összegeit tartalmazzák. A két év közötti jelentős eltérés nagy részét egy év végén még le nem járt kiszámlázott szolgáltatási díj teszi ki, mely a többi követelés jelentős részével együtt a mérlegkészítésig befolyt.

A vevő követelések mérlegértéke:

| Megnevezés                                                  | 2012.12.31. | 2013.12.31. |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból<br>(vevők) | 128.492     | 249.930     |

2013. évben a vevőkkel kapcsolatosan 851 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                                                            | 2012.12.31.      | 2013.12.31.      |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Katlanka B Kft-vel szembeni követelés                                 | 504.247          | 922.410          |
| Katlan Zrt-vel szembeni követelés                                     | 669.117          | 1.259.897        |
| Harsánylejtő Kft-vel szembeni követelés (korábbi nevén BPR Alfa Kft.) | 1.059            | 1.483            |
| BPR Béta Kft-vel szembeni követelés                                   | 1.059            | 1.483            |
| Kastélyszálló Kft-vel szembeni követelés                              | 8.317            | 0                |
| Castrum-BIF Kft.-vel szembeni követelés                               | 10.432           | 0                |
| BU-MAIngatlan Kft.vel szembeni követelés                              | 76               | 0                |
| BPR Gamma Zrt.-vel szembeni követelés                                 | 48.607           | 55.469           |
| BPR Pasa Park Kft-vel szembeni követelés                              | 398.887          | 0                |
| BPR Rákóczi 57 Kft.-vel szembeni követelés                            | 24.877           | 35.219           |
| <b>Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen</b>            | <b>1.666.678</b> | <b>2.275.961</b> |

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés mérleg sor az alábbi típusú követeléseket tartalmazza 2013. december 31-én:

- vevő jellegű követelés (266.189 E Ft),
- kölcsön és azok kamatai jellegű követelés ( 1.541.995 E Ft),
- osztalékkövetelés: a Katlankba B Kft.-be beolvadó BPR Pasa Park Kft.-vel szemben fennálló 2010. és 2011. évre járó osztalék összegéből fennmaradt 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                              | 2012.12.31.   | 2013.12.31.   |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Vevői előlegek áfá-ja                   | 48.615        | 56.921        |
| Egyebek (szállítói előrefizetések stb.) | 6.171         | 12.214        |
| Iparüzési adó                           | 2.257         | 0             |
| Különféle egyéb követelés               | 2.131         | 464           |
| <b>Összesen</b>                         | <b>59.174</b> | <b>69.599</b> |

2013. évben az egyéb követelések növekedésének jelentős része a vevői előlegek áfá-jának növekedéséből, szállítói előrefizetésekből, valamint a Victor Hugo Irodaház üzemeltetésére és áramdíjára adott előlegéből adódik.

### III. Értékpapírok

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

### IV. Pénzeszközök

A pénzeszköz állomány 1.083 E Ft készpénzből és 196.058 E Ft bankszámla pénzből állt. (A bázis évet 902 E Ft készpénzzel és 362.693 E Ft bankszámla pénzzel zárta a Társaság.)

### C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

| Megnevezés                                                            | 2012.12.31.    | 2013.12.31.    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek                          | 33.089         | 19.653         |
| Bérleti, üzemeltetési, parkolási és közüzemi díj bevételek            | 142.821        | 151.381        |
| Telefon díjakkal kapcsolatos bevételek                                | 147            | 116            |
| Kamatbevétel elhatárolása (kapcsolt)                                  | 46.747         | 50.917         |
| Különféle költségek (előfiz. díjak, bizt. díjak, fizetett kártérítés) | 1.695          | 1.007          |
| <b>Összesen</b>                                                       | <b>224.499</b> | <b>223.074</b> |

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni elhatárolásból 19.613 E Ft a leányvállalatok felé kiszámlázott 2013. évre vonatkozó menedzsmentdíjak összege. A kamatbevétel elhatárolás soron 50.917 E Ft szerepel, mely kapcsolt vállalatokkal szembeni kölcsönök kamatbevétel elhatárolása.

### D. Saját tőke

A saját tőke összetételét az alábbi táblázat mutatja:

|           | Megnevezés               | 2012.12.31.      | 2013.12.31.      |
|-----------|--------------------------|------------------|------------------|
| 1.        | Jegyzett tőke            | 2.583.220        | 2.583.220        |
| 2.        | Tőketartalék             | 594.752          | 594.752          |
| 3.        | Eredménytartalék         | 1.751.364        | 2.447.788        |
| 4.        | Értékelési tartalék      | 0                | 0                |
| 5.        | Mérleg szerinti eredmény | 722.919          | 369.398          |
| <b>6.</b> | <b>Saját tőke</b>        | <b>5.652.255</b> | <b>5.995.158</b> |

Az eredménytartalék növekedését a 2012. évi mérleg szerinti eredmény átvezetése okozta. A saját tőke bázis évről a tárgy évre való növekedése a 2013. évi pozitív mérleg szerinti eredménynek köszönhető.

## **E. Céltartalékok**

A Társaság 2013. évben visszaírta a 2012. évi szavatossági per kapcsán várható kötelezettségekre képzett 850 E Ft céltartalékot, abból adódóan, hogy fellebbezést nyújtott be az elsőfokú bíróság ítéletének súlyos jogszabálysértő volta és megalapozatlansága miatt. A fellebbezés eredményre vezetett, a másodfokú bíróság a felperes keresetét a Társaságunkkal szemben elutasította.

## **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:

| <b>Hosszú lejáratú hitelek</b>         | <b>Kölcsön összege<br/>E Eur-ban<br/>2013.12.31.</b> | <b>Kölcsön összege<br/>E Ft-ban<br/>2013.12.31.</b> | <b>Ebből hosszú<br/>lejáratú E Ft-ban<br/>2013.12.31</b> | <b>Ebből rövid<br/>lejáratú E Ft-ban<br/>2013.12.31</b> |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| CIB Bank hitel                         | 21.417                                               | 6.358.816                                           | 6.024.983                                                | 333.833                                                 |
| <b>Tőketartozás<br/>2013.12.31.-én</b> | <b>21.417</b>                                        | <b>6.358.816</b>                                    | <b>6.024.983</b>                                         | <b>333.833</b>                                          |

### **III. Rövid lejáratú kötelezettségek**

#### **III/1. Rövid lejáratú kölcsönök**

2013. év végén a társaság nem rendelkezik rövid lejáratú kölcsönökkel.

#### **III/2. Rövid lejáratú hitelek**

2013. év végén a rövid lejáratú hitelek mérlegsor a hosszú lejáratú bankhitel következő évi törlesztő részletének összegét tartalmazza forintban kifejezve, melynek összege 333.833 E Ft.



### III/3. Vevőktől kapott előlegek

| Megnevezés               | 2012.12.31. | 2013.12.31. |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Vevőktől kapott előlegek | 252.657     | 354.183     |

A vevőktől kapott előlegek összege a bérlők által befizetett, általában három havi bruttó bérleti díj előlegeket (114.087 E Ft), közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket (163.911 E Ft), valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket (76.185 E Ft) tartalmazza.

### III/4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

| Megnevezés                                           | 2012.12.31. | 2013.12.31. |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásokból | 22.096      | 21.530      |

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 Flórián Udvar és Victor Hugo irodaház elektromos hálózatának bővítéséhez kapcsolódó le nem járt szállítói tartozása is. A kimutatott kötelezettségek a mérlegképzési időszakában rendezésre kerültek.

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

Ezen a soron került kimutatásra a BUMA Kft.-től kapott, 2013. év végén fennálló rövid lejáratú kölcsön és esedékessé váló kamatainak összege, valamint a Kastélyszálló Kft. által anyavállalat helyett tévesen kifizetett előlegből származó fizetési kötelezettség, melyek a következők E Ft-ban kifejezve:

| Megnevezés                                                 | 2012.12.31.   | 2013.12.31.    |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Kastélyszálló Kft.-vel szembeni kötelezettség              | 0             | 1.617          |
| Katlanka B Kft.-vel szembeni kötelezettség                 | 632           | 0              |
| BU-MAIngatlan Kft.-vel szembeni kötelezettség              | 98.576        | 105.194        |
| <b>Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen</b> | <b>99.208</b> | <b>106.811</b> |

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                                                                   | 2012.12.31.    | 2013.12.31.    |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség      | 75.280         | 75.280         |
| Adó- és járulék fizetési kötelezettségek<br>(ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.) | 53.231         | 92.615         |
| Osztalék fizetési kötelezettség a 2003-2007. évek után                       | 0              | 0              |
| Vevői előrefizetések                                                         | 4.070          | 4.960          |
| Egyebek                                                                      | 285            | 270            |
| Jövedelem elszámolási számla                                                 | 9.861          | 15.367         |
| <b>Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen</b>                                | <b>142.727</b> | <b>188.492</b> |

A kötelezettségállomány döntő részét a Társaság részvényeinek dematerializációjával összefüggő, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség valamint az adó- és járulék fizetési kötelezettségek teszik ki. Az adók soron jelentkező eltérést elsősorban a december hónapban kiállított nagy összegű jutalék számla fizetendő áfa tartalma okozza.

### G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

| Megnevezés                                           | 2012.12.31.   | 2013.12.31.   |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Közüzemi- és telefon költségek                       | 22.500        | 27.342        |
| Egyéb költségek (üzemeltetési költségek stb.)        | 12.601        | 16.683        |
| Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek           | 916           | 665           |
| Könyvvizsgálati díj                                  | 2.400         | 4200          |
| Bankköltség                                          | 3             | 284           |
| Bevételek (bérleti díj, parkolási díj, közv. szolg.) | 1.389         | 3.975         |
| <b>Összesen</b>                                      | <b>39.809</b> | <b>53.149</b> |

Az időbeli elhatárolások növekedését a közüzemi- és telefon költségek, valamint az egyéb, üzemeltetéssel kapcsolatos költségek elhatárolásának növekedése okozta.

## 2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2013. 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 2012. évi bevételekkel az alábbi táblázat mutatja:

|    | Megnevezés                                         | 2012.12.31. | 2013.12.31. |
|----|----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 1. | Bérleti és üzemeltetési díj bevételek              | 1.299.168   | 1.329.182   |
| 2. | Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek | 209.635     | 199.171     |
| 3. | Parkolási díj bevételek                            | 203.269     | 177.680     |
| 4. | Menedzsment díjak árbevétele                       | 111.575     | 93.280      |
| 5. | Egyéb árbevételek                                  | 27.027      | 106.784     |
| 6. | Értékesítés nettó árbevétele                       | 1.850.674   | 1.906.097   |

A bérleti és üzemeltetési díj bevételek összességében 2,31%-kal nőttek. A bérleti díjakból származó bevétel nem változott számottevően, ugyanakkor az üzemeltetési díjakból származó bevétel csaknem 15%-kal nőtt.

2013. évben jelentős bérbe adások történtek, kiemelten a Bajcsy Zs. úti, a Városmajor u.-i ingatlanokon, melyek jórészt ellensúlyozni tudták azt a jelentős bevétel kiesést, melyet a Városmajor u.-i ingatlan egyik bérlőjének jelentős mértékű területcsökkenése miatti bevétel kiesése okozott. Az üzemeltetési díjbevételek emelkedése ezen jelentős területű új bérbeadásoknak köszönhető, illetve annak, hogy az említett Városmajor u.-i bérlő a korábbi saját üzemeltetésről a Vállalkozás általi üzemeltetésre tért át, vagyis a bázis időszakkal ellentétben 2013-ban a Városmajor u.-i irodaház is az üzemeltetett ingatlanok közé tartozott.

(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 241 E Ft a Katlan Zrt-től, 257 E Ft a BPR Rákóczi Kft-től, 358 E Ft a Kastélyszálló Kft-től, 287 E Ft BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-től és 89 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 Aranykéz utcai parkolóház parkolási díjbevételeinek 17,43%-os csökkenése okozza, mely főként a szerződéses parkolások visszaesésére vezethető vissza. Az óraparkos parkolási bevételek az előző évhez képest nem változtak jelentősen.

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 676 E Ft a CASTRUM-BIF Kft-nek, 1.693 E Ft a BIF Jókai 34. Kft-nek, 3.957 E Ft a BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-nek, 220 E Ft a BPR Delta Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft-nek, 46.854 E Ft a Katlan Befektetési Zrt-nek, 32.563 E Ft a Katlanka B. Befektetési Kft-nek és 7.317 E Ft a BPR Rákóczi 57 Kft-nek került kiszámlázásra.

Az egyéb árbevételek soron az előző csoportokba nem sorolható értékesítési bevételek szerepelnek, úgy mint a leányvállalatoknak végzett könyvelési szolgáltatás bevétele, telefon alközponti szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek, az Üllői út 48. szám alatti irodaház értékesítéséhez kapcsolódó energiaértékesítési jutalék és az ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződés szerinti közvetítői jutalék, melynek összege 84.322 E forint. 2013-ban az egyéb árbevételek között került kimutatásra a bérlok által a kiadott irodák testre szabásához való hozzájárulásként kifizetett összeg, illetve bérleti jogosultság átvételi díja és előhasználati jog díja 7.617 E forint értékben. (Az egyéb árbevételekből 600 E Ft a Kastélyszálló Kft-nek, 240 E Ft a BU-MA Ingatlan Kft-nek, 240 E Ft a Harsánylejtő Kft.-nek és 240 E Ft a BPR Béta Kft-nek, mint leányvállalatoknak nyújtott szolgáltatás bevétele.)

#### 2.1.2. Egyéb bevételek

A tárgyévben 65.354 E Ft egyéb bevétele volt a Társaságnak. Az egyéb bevételek legjelentősebb részét a bérleti szerződésekből eredő kapott kártérítések (47.340 E Ft.) és a követelések visszaírt értékvesztése (16.191 E Ft) teszi ki. Ez utóbbi teljes egészében a Szikra-Bár Kft-vel történt megegyezés eredménye, melyben megszüntetésre került a per a bérlemény további hasznosítása érdekében, melynek keretében a fennálló követelések rendezésre kerültek.

#### 2.1.3. Az üzemi tevékenység költségei, ráfordításai

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

| Megnevezés                                  | 2012.12.31.    | 2013.12.31.    |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Anyagköltség                                | 100.621        | 116.124        |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke          | 280.318        | 300.485        |
| Egyéb szolgáltatások értéke                 | 16.158         | 38.197         |
| Eladott áruk beszerzési értéke              | 0              | 0              |
| Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 209.635        | 199.171        |
| <b>Anyagjellegű ráfordítások</b>            | <b>606.732</b> | <b>653.977</b> |
| Béreköltség                                 | 172.798        | 171.145        |
| Személyi jellegű egyéb kifizetés            | 20.853         | 19.695         |
| Bérfelrakások                               | 52.785         | 52.340         |
| <b>Személyi jellegű ráfordítások</b>        | <b>246.436</b> | <b>243.180</b> |
| <b>Értékcsökkenési leírás</b>               | <b>336.538</b> | <b>307.000</b> |
| <b>Egyéb ráfordítások</b>                   | <b>195.724</b> | <b>121.252</b> |

Az **anyagjellegű ráfordítások** 7,79 %-kal növekedtek az előző évhez viszonyítva. Ezen belül:

- az anyagköltségek 115,41 %-a az előző évinek. A anyagköltségek összegét elsősorban a kiadatlan területek rajtunk maradó közüzemi költségei, valamint az üzemeltetési díjban megtérülő közüzemi díjak teszik ki. Az anyagköltségek 15,41 %-kal emelkedtek bázis évről a tárgy évre, melynek alapvetően az az oka, hogy nőtt a kihasználtság azokon az ingatlanokon, ahol a közüzemek nem kerültek továbbszámlázásra, hanem az üzemeltetési díjban térülnek meg,
- az igénybe vett szolgáltatások 7,19 %-os növekedést mutatnak az előző évhez viszonyítva. Az igénybe vett szolgáltatásokon belül a tárgyéven a karbantartási költségek, az ingatlan ügynöki díj és a szemét szállítás költségének növekedése figyelhető meg a feltöltöttség növekedésének következtében,
- az egyéb szolgáltatások 236,40 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bankköltségek, az ingatlanok biztosítási díjai, illetékek és perköltségek jelentik a fő tételeket. A jelentős növekedés oka, hogy a tárgyévi bankköltség tartalmazza a CIB hitel szerződés módosítás egyszeri díját,
- az eladott (közvetített) szolgáltatások 95,01 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bérlők felé tovább számlázásra kerülő telefon- és közüzemi díjak kerülnek kimutatásra. (Az eladott szolgáltatások tárgyévi összegéből 1.369 E Ft a leányvállalatokkal szemben elszámolt eladott szolgáltatások értéke.).

A **személyi jellegű ráfordítások** 98.68 %-a az előző évinek, a kismértékű csökkenést a tárgy évi létszám csökkenése okozta.

Az **értéksökkenési leírás** 91,22 %-a az előző évinek, a tárgy évi csökkenésének oka, hogy több eszköz értéke is leíródott nullára.

Az **egyéb ráfordítások** csökkenését magyarázza, hogy a bázisév adata 68.890 E Ft összegben tartalmazott engedményezett követelés könyv szerinti értékének kivezetését. A tárgy évi adat tartalmazza az önkormányzati adókat (118.707 E Ft), illetékeket (1.289 E Ft), fizetett bírság, késedelmi kamat és kártalanítást (263 E Ft), a követelések elszámolt értékvesztését (851 E Ft), behajthatatlan és elengedett követelés értékét (133 E Ft), értékesített tárgyi eszköz kivezetett könyv szerinti értékét (4 E Ft), valamint a különféle egyéb ráfordítások összegét (5 E Ft).

#### 2.1.4. Értékelés

A Társaság 2013. évi üzemi eredménye 646.042 E Ft. Az értékesítés nettó árbevétele 2,99 %-os növekedést mutat, az üzemi eredmény 118,57 %-a az előző évi üzemi eredménynek. Növekedését egyrészt az árbevétel növekedése, valamint az értéksökkenési leírás és az egyéb ráfordítások összegének csökkenése befolyásolta.

#### 2.2. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását az alábbi táblázat részletezi:

|            | Megnevezés                                                 | 2012.12.31.    | 2013.12.31.     |
|------------|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 1.         | Kapott (járó) osztalék, részesedés kapcsolt vállalkozástól | 0              | 0               |
| 2.         | Kapcsolt vállalkozástól származó kamatbevétel              | 93.934         | 83.670          |
| 3.         | Egyéb kapott kamat                                         | 9.498          | 3.911           |
| 4.         | Egyéb árfolyamnyereség                                     | 483.318        | 269             |
| <b>5.</b>  | <b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>               | <b>586.750</b> | <b>87.850</b>   |
| 6.         | Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat                     | 7.212          | 6.367           |
| 7.         | Egyéb fizetett kamatok                                     | 188.727        | 211.698         |
| 8.         | Részesedések értékvesztése                                 | 185.000        | 0               |
| 9.         | Devizahitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamvesztesége  | 0              | 120.370         |
| 10.        | Egyéb árfolyamveszteség                                    | 343            | 3.490           |
| <b>11.</b> | <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>            | <b>381.282</b> | <b>341.925</b>  |
| <b>12.</b> | <b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>                        | <b>205.468</b> | <b>-254.075</b> |

A pénzügyi bevételek között kerültek kimutatásra a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök után járó kamatbevételek összege, mely 83.670 E Ft volt (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 (3.911 E Ft), valamint 269 E Ft értékben realizált árfolyam nyereségből származó bevétel.

A pénzügyi műveletek ráfordítása soron a kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamatráfordítás 6.367 E Ft értékben, egyéb, főként a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok 211.698 E Ft értékben, részesedések értékvesztés visszairás (1.161 E Ft) szerepel. A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között került kimutatásra az év végén fennálló devizahitelek MNB árfolyamra történő év végi átértékeléséből származó nem realizált árfolyamveszteség, melynek összege 120.370 E Ft.

A pénzügyi műveletek bevétele és ráfordítása soron jelentősebb átrendeződés történt bázis évről a tárgy évre. A devizahitel állományának év végi átértékelésekor idén jelentős összegű nem realizált árfolyamveszteség, míg a tavalyi évben árfolyam nyereség került elszámolásra.

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását alapvetően két tényező befolyásolta:

- a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok értéke a 2013. június havi 1,3% pontos kamatemelés következtében 22.992 E Ft-tal megemelkedett a tavalyi évhez képest.
- a devizahitelek év végi átértékelésével kapcsolatosan 2013. évben árfolyamveszteség, míg a megelőző évben árfolyamnyereség került elszámolásra. Ennek oka, hogy a 2013. december 31-i MNB árfolyam magasabb volt a 2012. évi december 31. árfolyamnál, míg a 2012. év végi árfolyam jóval alacsonyabb volt a 2011. év végi árfolyamnál. Az elmúlt 3 év utolsó napjára vonatkozó MNB középárfolyam az alábbiak szerint alakult:

2011.12.31: 311,13 HUF/EUR  
 2012.12.31: 291,29 HUF/EUR  
 2013.12.31: 296,91 HUF/EUR

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2013. évi eredménye összességében 459.543 E Ft-tal csökkent az előző évihez képest.

### 2.3. A rendkívüli eredmény alakulása

Rendkívüli eredmény 2013. évben nem keletkezett.

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

A Társaság adózás előtti eredménye 391.967 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 | 307.004        |
| Követelésre elszámolt értékvesztés összege                                                                                                  | 851            |
| Behajthatatlan és elengedett követelés összege                                                                                              | 133            |
| NAV-nak fizetett bírság (késedelmi pótlék),                                                                                                 | 3              |
| Deviza kötelezettség árfolyam veszteség h.lejáratú részre jutó 8.§ dzs) a)                                                                  | 114.051        |
| Részesedésre elszámolt értékvesztés összege                                                                                                 | 0              |
| <b>Növelő tételek összesen</b>                                                                                                              | <b>422.042</b> |

b.) Csökkentő tételek

| Megnevezés                                                                                                                         | Összeg (E Ft)  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege és az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték | 399.756        |
| Előző évek elhatárolt veszteségének felhasználása                                                                                  | 170.365        |
| Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés                                                                                     | 16.191         |
| Részesedésre elszámolt értékvesztés visszairása                                                                                    | 1.161          |
| Előző évben képzett céltartalék feloldása                                                                                          | 850            |
| <b>Csökkentő tételek összesen</b>                                                                                                  | <b>588.323</b> |

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaság adóalapja 225.686 E Ft, 2013. évi társasági adó összege 22.569 E Ft. A Társaság adózott eredménye és mérleg szerinti eredménye 369.398 E Ft.

### 3. Cash flow-kimutatás

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

|           | Megnevezés                                                                      | Előjel | 2012.12.31.    | 2013.12.31.    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| 1         | Adózás előtti eredmény (kapott osztalék és végleges pénzeszköz átadás nélkül)   | + -    | +750.614       | +391.967       |
| 2         | Elszámolt amortizáció                                                           | +      | +336.538       | +307.000       |
| 3         | Elszámolt értékvesztés és visszaírás                                            | +      | +24.048        | +851           |
| 4         | Céltartalék képzés és felhasználás különbözete                                  | + -    | +850           | -850           |
| 5         | Követelések elszámolt értékvesztésének visszaírása                              | + -    | 0              | -16.191        |
| 6         | Befektetett eszközök értékesítésének eredménye                                  | + -    | 0              | -76            |
| 7         | Leányvállalati részesedésre elszámolt értékvesztés                              | +      | +185.000       | -1.162         |
| 8         | Átalakulás miatti eredménytartalék változás                                     | + -    | 0              | -7.495         |
| 9         | Devizahitel év végi átértékeléséből adódó nem realizált árfolyam kül.           | + -    | -446.400       | +120.370       |
| 10        | Szállítói kötelezettség változása                                               | + -    | -3.809         | -566           |
| 11        | Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása                                    | + -    | +5.600         | +154.894       |
| 12        | Passzív időbeli elhatárolások változása                                         | + -    | +5.670         | +13.340        |
| 13        | Vevőkövetelés változása (értékvesztés nélkül)                                   | + -    | +13.421        | -106.098       |
| 14        | Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása                             | + -    | +53.793        | -619.708       |
| 15        | Aktív időbeli elhatárolások változása                                           | + -    | -18.561        | +1.425         |
| 16        | Fizetett adó (nyereség után)                                                    | -      | -27.695        | -22.569        |
| 17        | Fizetett osztalék, részesedés                                                   | -      | 0              | 0              |
| <b>I.</b> | <b>Működési cash flow (1-17-ig sorok)</b>                                       |        | <b>879.069</b> | <b>215.132</b> |
|           | Megnevezés                                                                      | Előjel | 2012.12.31.    | 2013.12.31.    |
| 18        | Befektetett eszközök beszerzése                                                 | -      | -50.214        | -47.087        |
| 19        | Befektetett eszközök eladása                                                    | +      | 0              | +80            |
| 20        | Kapott osztalék                                                                 | +      | 0              | 0              |
| <b>II</b> | <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (18-20-ig sorok)</b> |        | <b>-50.214</b> | <b>-47.007</b> |
| 21        | Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele                                        | +      | 0              | 0              |
| 22        | Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele          | +      | 0              | 0              |
| 23        | Hitel és kölcsön felvétele                                                      | +      | 0              | 0              |



|            | Megnevezés                                                                                | Előjel | 2012.12.31.     | 2013.12.31.     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| 24         | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése | +      | 0               | 0               |
| 25         | Véglegesen kapott pénzeszköz                                                              | +      | 0               | 0               |
| 26         | Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)                                           | -      | 0               | 0               |
| 27         | Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése                           | -      | 0               | 0               |
| 28         | Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése                                            | -      | -777.825        | -315.579        |
| 29         | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek                            |        | 0               | 0               |
| 30         | Véglegesen átadott pénzeszköz                                                             | -      | 0               | 0               |
| 31         | Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés                                                    |        | -18.000         | -19.000         |
| 32         | Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása             |        | 0               | 0               |
| <b>III</b> | <b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (21-32-ig sorok)</b>                |        | <b>-795.825</b> | <b>-334.579</b> |
| <b>IV</b>  | <b><math>\pm I \pm II \pm III</math>. sorok Pénzeszközök változása</b>                    |        | <b>+33.030</b>  | <b>-166.454</b> |

A működési tevékenység hatására a tárgyévben 215.132 E Ft-tal nőttek a Társaság pénzeszközei, mely elmarad a 2012. évi 879.069 E Ft-tól.

A tavalyi évhez képest a működési cash flow csökkenését az okozta, hogy tárgy évben nagyobb összegű kölcsön került kihelyezésre a kapcsolt vállalatokhoz, mint bázis évben. Ennek hatását a forgóeszközök változása sor tükrözi, mely 2012. évben 53.793 E Ft-os pénzbeáramlást mutat, míg 2013. évben 619.708 E Ft-os pénzkiráramlást.

A befektetési tevékenység 47.007 E Ft-tal csökkentette a pénzeszköz állományt, mely főként a Victor Hugo utcai ingatlanon és a Flórián Udvaron végzett elektromos hálózati teljesítmény bővítésből, a Madách téri, a Victor H. utcai, valamint a Bajcsy-Zs. úti irodaházakban klímaberendezések felszereléséből, a Teréz körüti ingatlanon lift beszerzéséből, a Városmajor utcai ingatlanon beléptető rendszer megvásárlásából, egyéb ingatlanokon végzett beruházásból, valamint számítástechnikai eszközök és egyéb eszközök beszerzéséből adódott.

A pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás -334.579 E Ft volt, melyet egyrészt a CIB Banktól felvett hitel 2013. évi tőketörlesztése, másrészt pedig a Kastélyszálló 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                                        | 2012. év  | 2013. év  |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül                    | <u>A mérleg</u><br>A+B+C mérleg sorok                 | 80,86%    | 76,94%    |
| Forgóeszközök aránya az eszközökön belül                           | <u>B+C mérleg</u><br>A+B+C mérleg sorok               | 19,14%    | 23,06%    |
| Saját tőke aránya a forrásokon belül                               | <u>D mérleg</u><br>D+E+F+G mérleg sorok               | 44,28%    | 45,84%    |
| Eladósodottság                                                     | <u>F/I.+F/II. mérleg</u><br>D+F/I.+F/II. mérleg sorok | 51,90%    | 50,12%    |
| Idegen és saját tőke aránya                                        | <u>F/I.+F/II. mérleg</u><br>D mérleg                  | 103,10%   | 100,50%   |
| Forgótőke                                                          | B+C-F/III. mérleg sorok                               | 1.610.171 | 2.010.856 |
| Megnevezés                                                         | Számítás módja                                        | 2012. év  | 2013. év  |
| Forgótőke aránya a saját tőkéhez                                   | <u>Forgótőke</u><br>D mérleg                          | 28,49%    | 33,54%    |
| Befektetett eszközök fedezettsége                                  | <u>D mérleg</u><br>A mérleg                           | 54,76%    | 59,58%    |
| Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve | <u>D+F/I.+F/II. mérleg</u><br>A mérleg                | 115,21%   | 119,46%   |

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 növekedése, valamint a Castrum-BIF Kft. beolvadásával a részesedések értékének csökkenése okozta.

A saját tőke mérlegfőösszeghez viszonyított aránya az előző évhez képest magasabb, mely a tárgy évi mérleg szerinti eredménynek köszönhető. Az idegen tőke/saját tőke arány ugyanezen okból, valamint a folyamatos tőketörlesztésnek köszönhetően 2,57%-kal csökkent.

A forgótőke mutató értéke és a saját tőkéhez viszonyított részaránya a kapcsolt vállalkozással és vevőkkel szembeni követelések emelkedésének következtében jelentősen megnövekedett.

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

#### 4.2. Pénzügyi helyzet

| Megnevezés             | Számítás módja                             | 2012. év | 2013. év |
|------------------------|--------------------------------------------|----------|----------|
| Likviditási mutató I.  | <u>B mérleg</u><br>F/III. mérleg           | 266,49%  | 277,92%  |
| Likviditási mutató II. | <u>B/II.+B/III.+B/IV.</u><br>F/III. mérleg | 266,49%  | 277,92%  |

A Társaság likviditása 2012. évről 2013. évre javult. Ezt a forgóeszközök fent említett növekedése eredményezte. Mivel készlet állomány nincs, a két likviditási mutató nem tér el egymástól.

#### 4.3. Jövedelmezőség alakulása

| Megnevezés                  | Számítás módja                                                      | 2012. év | 2013. év |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Árbevétel arányos nyereség  | $\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$ | 29,44%   | 33,89%   |
| Saját tőke arányos nyereség | $\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Saját tőke}}$                   | 9,64%    | 10,78%   |

Az árbevétel arányos nyereség mutatója 2013-ban 4,45 %-kal magasabb lett az előző évi adatnál, melyet az értékesítési leírás és az egyéb ráfordítások csökkenése okozott. A saját tőke arányos nyereség ugyancsak ennek és az eredménytartalék hatására növekedett.

### III. Kiegészítő tájékoztató rész

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

- 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
- Harsánylejtő 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 Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) - amelyet 1995. január 1-jén alapított a Társaság - 2013. augusztus 15-ével beolvadt a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be.

Fentiekén kívül 57,29%-os közvetlen részesedéssel rendelkezik a Budapesti Ingatlan Nyrt. a Katlanka B Kft.-ben, melyben a tulajdonrészt azzal szerezte, hogy a 83,5%-os tulajdonában lévő BPR Pasa Park Kft. 2013. március 4.-ével beolvadt a Katlanka B Kft.-be. A Katlanka B Kft. további tulajdonosai még a BU-MA Ingatlan Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) 42,70%-ban és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) 0,01%-ban. Továbbá 83,47% közvetlen tulajdoni hányaddal rendelkezik a Társaság a Katlan Befektetési Zrt.-ben (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), mely Társaságnak 16,53%-ban a fentebb említett, ugyancsak az érdekeltségi körbe tartozó Katlanka B Kft. a tulajdonosa. Valamint a vállalat csoportba tartozik még 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.

Ezen felül 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 26 fő (2012. évben 27 fő volt).

A szellemi dolgozók száma 26 fő, a fizikai dolgozók száma 0 fő. A tárgyévi bérköltség 171.145 E Ft teljes egészében a teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozók, bérköltsége. Az Igazgatótanácsi tagok és az Audit bizottsági tagok 2013. évben tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket.

A bérköltség állománycsoportonkénti bontása:

| Megnevezés                         | 2012.12.31.    | 2013.12.31.    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Teljes munkaidős szellemi dolgozók | 172.798        | 171.145        |
| Tiszteletdíj                       | 0              | 0              |
| <b>Összesen</b>                    | <b>172.798</b> | <b>171.145</b> |

A személyi jellegű egyéb kifizetéseket az alábbi táblázat részletezi:

| Megnevezés                                                         | 2012.12.31.   | 2013.12.31.   |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Reprezentációs költség, üzleti ajándékozás                         | 2.746         | 2.353         |
| Vállalatot terhelő SZJA                                            | 3.021         | 2.961         |
| Étkezési hozzájárulás                                              | 3.997         | 4.578         |
| Utazási költség térítés                                            | 956           | 962           |
| Betegszabadság                                                     | 676           | 850           |
| Vállalatot terhelő táppénz                                         | 346           | 0             |
| Cafetéria elemek                                                   | 8.495         | 7.822         |
| Természetbeni juttatás                                             | 392           | 169           |
| Munkáltatói hozzájárulás korekedvezményes nyugdíj igénybevételehez | 224           | 0             |
| <b>Összesen</b>                                                    | <b>20.853</b> | <b>19.695</b> |

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. 2013. december 31-én az alábbi peres és nem peres eljárásokban szerepel félként:

#### Peres eljárások:

1.) 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 ingatlan 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 részítélete a felperes keresettét a BIF-fel szemben elutasította, mellyel szemben a felperes jogorvoslattel élt. A Fővárosi Ítéletábla előtt folyamatban lévő másodfokú eljárást az Ítéletábla felfüggesztette, mivel a felperes alkotmányjogi panaszt terjesztett elő az első - jogerős - részítélet ellen, mivel álláspontja szerint a jogerős bírói döntés alkotmányosértő volt. Az Ítéletábla 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. Az alkotmányjogi panasz elutasításra került, az eljárás másodfokon folytatódik.

2.) Felperes: Dr. Lehmann László alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., beavatkozó: Strabag MML Kft. 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 hiányosságaiából esetlegesen fakadó kötelezettségek (kb. 20%) levonásával - továbbhárítható a kivitelezőre.

3.) 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.

### 2013. évben lezárult peres és nem peres eljárások:

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

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 egyetemesen 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. A fellebbezésünk eredményre vezetett, a másodfokú bíróság a felperes keresetét a Társaságunkkal szemben elutasította és megítélt a Társaságunknak 593.920,-Ft perköltséget, amit a felperes ki is fizetett.

2.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., alperes: 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 kiürítette. 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 az eljárás perré alakult, mely eljárás a Társaságunk teljes pernyertességével végződött, azonban a követelés behajtása kifejezetten bizonytalan.

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 átütemezése 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 felszámolási eljárásban a követelés sajnos nem térült meg, a bíróság a felszámolási eljárást egyszerűsített módon befejezte és a céget megszüntette.

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 átütemezése 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 felszámolási eljárásban a követelés nem térült meg, a bíróság a felszámolási eljárást egyszerűsített módon befejezte és a céget megszüntette.

5.) 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 felszámolási eljárásban a követelés nem térült meg, a bíróság a felszámolási eljárást egyszerűsített módon befejezte és a céget megszüntette.

2014. évben, a 2013. évi éves beszámoló elfogadása előtt lezárult eljárások:

1.) 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 tűrésre 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 jogcímeken (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, ugyanakkor az elhúzódó ügy során bizonyítási nehézségek merültek fel, mely az ügy számunkra kedvező kimenetelét bizonytalanná tette. A BIF követelésének behajtása pernyertesség esetén kifejezette bizonytalan lett volna (vagyonnal nem rendelkező cég volt a bérlő), a per továbbvitele – a pervesztesség kockázatán túl – felesleges többletköltségeket okozott volna.

A per során a Társaságunk és a Szikra-Bár Kft. képviselői között folyamatos egyeztetések zajlottak a jogvita peren kívüli rendezéséről (annak érdekében, hogy mielőbb újra kiadhassuk a bérleményt), melynek eredményeképpen a felek között 2014. február 5-én peren kívüli egyezség született és a Felek közösen kérték a Fővárosi Törvényszéktől a per megszüntetését. A per megszüntetésének alapvető célja, hogy a bérlemény további hasznosítása zökkenőmentes legyen. A per megszüntetéssel együtt - azzal részben összefüggésben - egy új bérlővel bérleti szerződést hoztunk létre 2017.12.31-ig terjedő időszakra. Az egyezségben rendeztük a beépített eszközök jogi és a fennálló követelések jogi sorsát.

(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.)

#### 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, mely eddig nem vezetett eredményre. A követelés behajtása bizonytalan.

##### 2.) 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 átütőmegző 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 kezdeményeztük, eredménytelenül, tekintettel ugyanakkor arra, hogy a céggel szemben időközben - több más végrehajtási eljárás elrendelése után - kénysztörölési eljárás is indult így megtérülés valószínűleg nem várható, egy pár ingósága ugyanakkor a bérleményben maradt.

### 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 kezdeményeztünk, mely jogerőre emelkedett. Önkéntes teljesítés hiányában a Horváth Zoltánnal szemben végrehajtási eljárást kezdeményezünk.

#### Felszámolási eljárások:

##### 1.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: Breho-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.

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.

Időközben a bíróság a SZIKRA cool-tour-house nonprofit Kft. felszámolását elrendelte, a felszámolónak a követelésünket bejelentettük. A felszámoló tájékoztatása alapján a követelés behajtása a cégen kifejezetten bizonytalan. A cég ügyvezetője és tagja, Kalmár Péter ellen esetlegesen pert lehet indítani annak megállapítása céljából, hogy a korlátlanul feleljen a cégnek a ki nem egyenlített tartozásaiért, azonban bizonyítási nehézségekre, továbbá a jelenleg még nem ismert, a cég megszűntetése során tanúsított, jövőbeli magatartására tekintettel ezen pernek a kimenetele is bizonytalan.

5. 2013. 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.)                                                      | <b>Hitelszerződés:</b>                                                                     | CIB Bank Zrt.   | 30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai<br>30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai |
| Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)                                                       | Dátuma: 2007. január 15.                                                                   |                 |                                                                                                                                                            |
| Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)                                                 | <b>Biztosítéki szerződések azonosítói:</b>                                                 |                 |                                                                                                                                                            |
| Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)                                                   | Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:                                               |                 |                                                                                                                                                            |
| Budapest 29350 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Király u. 46.)                                                          | Dátuma: 2007. január 15.                                                                   |                 |                                                                                                                                                            |
| Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)                                                       | Ingatlan vételi opciós szerződés:                                                          |                 |                                                                                                                                                            |
| Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.) | Dátuma: 2007. január 15.                                                                   |                 |                                                                                                                                                            |
| Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)                       | <b>Hitelszerződés:</b><br>(módosítás)<br>Dátuma: 2008. június 26.                          |                 |                                                                                                                                                            |
| Budapest 28900/2/A/1, 28900/2/A/2, 28900/2/A/3 hrsz. ingatlanok (1066 Budapest, Teréz krt. 62.)                       | <b>Biztosítéki szerződések azonosítói:</b><br>Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: |                 |                                                                                                                                                            |
| Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)                                                        | Dátuma: 2008. június 26.                                                                   |                 |                                                                                                                                                            |

A CIB hitelt biztosítja még a követeléseket terhelő zálogjog-, illetve engedményezési szerződés. A hitelt biztosítja a BIF Jókai 34. Kft. leányvállalat Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlanra, a BPR Rákóczi 57 Kft. leányvállalat Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlanra, és a Katlanka B Kft. leányvállalat Budapest, IX ker. Lechner Ödön fasor 3. szám alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és vételi jog valamint ezen leányvállalatok készfizető kezessége.

6. A Társaság által a Katlan Zrt. felé vállalt kezességek adatai 2013. december 31.-én:

| Kedvezményezett      | Összege E Ft               | Lejárata    |
|----------------------|----------------------------|-------------|
| Raiffeisen Bank Zrt. | 1.797.042 E Ft és járúékai | 2015.03.31. |
| Raiffeisen Bank Zrt. | 250.000 E Ft és járuléka   | 2014.07.29. |

7. 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.

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

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| DonaDöme Kft.                                | 24,48 % |
| PIÓ 21 Kft.                                  | 24,62 % |
| Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt. | 14,99 % |
| FHB Kereskedelmi Bank Zrt.                   | 10,01 % |
| Halmi út 46. Kft.                            | 9,99 %. |
| Magyar Állam                                 | 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

Cégjegyzékszám: 01-09-063211

Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási szám: 000171

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

Móri Ferencné (an.: Kovács Anna)

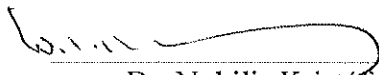
HU-1163 Budapest, Somoskö utca 10.

Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagszám: 003356

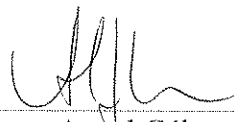
62

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, 2014. március 14.

  
Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

Parlamentáris Igazgató  
Vezetésért 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, 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 13.078.139 eFt, a mérleg szerinti eredmény 369.398 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. 2013. 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 2013. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2013. 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. 2013. évi üzleti jelentése a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. március 14.



**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