



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

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

1. sz. melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
2016. április 1-jén tartandó évi rendes Közgyűlésének előterjesztéséhez

Az Igazgatótanács beszámolója, a Társaság mérleg és eredmény kimutatása, valamint a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés

....



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

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

Az Igazgatótanács jelentése a 2015. évi éves beszámolóról

Budapest, 2016. március 10.

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

A Társaság 2015. évi **üzemi eredménye** 966.753 E Ft, amely 75%-a az előző évi üzemi eredménynek.

A tárgyévi üzemi eredményt:

- 2.469.912 E Ft árbevétel (ami 135,28%-a az előző évi árbevételnek),
- 398.351 E Ft egyéb bevétel (szemben a tavalyi 2.966.087 E Ft egyéb bevétellel) és
- összesen 1.901.510 E Ft költség és ráfordítás (szemben az előző évi 3.498.175 E Ft üzemi költségekkel és ráfordításokkal) alakította.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 35,28 %-kal, 644 M Ft-tal emelkedtek, melynek oka, hogy a beolvadó leányvállalatok árbevétele 2015. július 1-től már a Társaság könyveiben jelenik meg, mely hatás ellensúlyozta a 2014-ben eladott Teréz körúti ingatlan miatt kieső bevételeket.
- az egyéb bevételek összege soron a Király utcai ingatlan értékesítésének 395 M Ft-os árbevétele áll, szemben az előző év Teréz körúti Ingatlan értékesítéséből származó majd 3 Mrt Ft-os árbevételével.
- az anyagjellegű ráfordítások 83%-kal, 502,5 millió Ft-tal emelkedtek az előző évihez képest. Ez legfőképpen a fentebb már említett beolvadások hatása, mely közül kiemelkedik a Társaság tulajdonába került és értékesített áruk (Castrum-ház ingatlan elemei és Harsánylejtő telkek) beszerzési értéke, 456 millió forintos értékben.
- a személyi jellegű ráfordítások 3,72%-kal emelkedtek, amit az egyszeri jutalmak okoznak.
- az értékcsökkenési leírás összege 7,62 %-kal nőtt, melyet elsősorban a beolvadáskor átvett eszközök pluszban felmerülő értékcsökkenésének összege okoz.
- az egyéb ráfordítások a tavalyi kiemelkedő összegé (a Teréz körúti ingatlan értékesítésével kapcsolatban) után jelentősen visszaesett. A legnagyobb eleme a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok és az értékesítési tevékenység után fizetendő helyi adók, 139 M Ft értékben.

A Társaság 2015. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -57.853 E Ft (2014. évi pénzügyi eredmény -754.460 E Ft). A növekedés egyik oka az év végén fennálló euró alapú bankhitel év végi átértékelésének nem realizált árfolyamnyeresége (18,56 M Ft), mellyel szemben 2014. évben 351 millió forint árfolyamvesztés állt. Ezen kívül az évközi hitel előtörlesztések miatt jelentős csökkenés figyelhető meg az e hitel kapcsán fizetett hitelkamatok összegében is (-90 M Ft). Továbbá 2014-ben a pénzügyi műveletek ráfordításai között jelent meg a Katlanka B Kft.-ben lévő részesedés után elszámolt 270 millió forint értékű értékvesztés. A 2015. évi beolvadások révén értékvesztést a Társaság nem számolt el a tárgyévben.

2015. évben a cég 677.963 E Ft rendkívüli veszteséget realizált. Ez az összeg a Harsánylejtő projekthez kapcsolódóan az Önkormányzat részére térítés nélkül átadott víziközmű beruházások összegének a könyvekből történő kivezetéséből fakad.

A Társaság adózás előtti eredménye 230.937 E Ft, melyet 22.867 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. Ehhez adódik hozzá a Társaságnál a 2014. évi átfogó NAV vizsgálat eredményeként feltárt, 2014-re vonatkozó 1.229 E Ft társasági adó kötelezettség. A 2015. évi adózott eredmény 206.841 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek. Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 206.841 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság 2015. évi bevételeinek és kiadásainak részletezését az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	2014. év (E Ft)	2015. év (E Ft)	Változás
Összes bevétel	4.876.262	2.966.456	-2.816.961
<u>Ebből:</u>			
- Üzemi tev. bevétele	4.791.905	2.868.263	-1.923.642
- Pénzügyi műveletek bevétele	84.357	98.193	13.836
- Rendkívüli bevétel			

Megnevezés	2014. év (E Ft)	2015. év (E Ft)	Változás
Összes kiadás	4.336.992	2.735.519	-1.601.473
<u>Ebből:</u>			
- Anyagjellegű ráfordítás	604.368	1.106.900	502.532
- Személyi jellegű ráfordítás	283.511	294.057	10.546
- Értécsökkenési leírás	302.989	324.685	21.696
- Egyéb ráfordítások	2.307.307	175.868	-2.131.439
- Pénzügyi műveletek ráfordítása	838.817	156.046	-682.771
- Rendkívüli ráfordítások	0	677.963	677.963
Adózás előtti eredmény	539.270	230.937	-308.333

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 4.704.154 E Ft. A 2015. december 31-ei mérlegfőösszege 8.624.112 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (5.536.215 E Ft), a beruházási állomány (356.527 E Ft), a beolvadó cégektől átvett, készletek között szereplő ingatlanok (1.305.039 E Ft), a vevőkövetelések állománya (194.432 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (944.709 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a saját tőke képviseli a legnagyobb részarányt (54,55%), valamint a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) (34,53%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a hosszú lejáratú bankhitelek következő évi törlesztő részlete (279.984 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (407.014 E Ft), ami a bérlők által


befizetett bérleti díj előlegeket, közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket, valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket tartalmazza.

Fentiek alapján az Igazgatótanács az Audit bizottság elé terjeszti, és közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság 2015. évi éves beszámolóját az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg:	8.624.112 E Ft
Saját tőke:	4.704.154 E Ft
Árbevétel:	2.469.912 E Ft
Adózás előtti eredmény:	230.937 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	206.841 E Ft

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

Budapest, 2016. március 10.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

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

Éves beszámoló

2015.01.01 - 12.31
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2016. február 23.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató

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

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2015. 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	1 825 818	0	2 469 912
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1 825 818	0	2 469 912
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	2 966 087	0	398 351
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	110 559	0	92 019
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	301 639	0	349 764
7	Egyéb szolgáltatások értéke	12 235	0	13 497
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	455 983
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	179 935	0	195 637
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	604 368	0	1 106 900
10	Béreköltség	201 598	0	215 348
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	21 091		15 978
12	Bérfelrakások	60 822	0	62 731
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	283 511	0	294 057
VI.	Értékcsökkenési leírás	302 989	0	324 685
VII.	Egyéb ráfordítások	2 307 307	0	175 868
	VII. sorból: értékvesztés	6 439	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	1 293 730	0	966 753

Kelt: Budapest, 2016. február 23.

Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

Angel Gábor
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2015. december 31.

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

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	83 772	0	72 245
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	74 276	0	59 220
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	585	0	25 948
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	84 357	0	98 193
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	245 641	0	152 700
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	4 915	0	2 224
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	593 176	0	3 346
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	838 817	0	156 046
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-754 460	0	-57 853
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	539 270	0	908 900
X.	Rendkívüli bevételek	0	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	677 963
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	-677 963
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	539 270	0	230 937
XII.	Adófizetési kötelezettség	26 522	0	24 096
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)	512 748	0	206 841
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)	512 748	0	206 841

Kelt: Budapest, 2016. február 23.

Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

Angel Gábor
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.


Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2015. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	7 361 086	0	5 984 164
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyon 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	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	3 795 154	0	5 965 073
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 473 246	0	5 536 215
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	6 498	0	3 534
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	38 845	0	68 797
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	276 565	0	355 570
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	957
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	3 565 932	0	19 091
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 565 932	0	19 091
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, 2016. február 23.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke


Angel Gábor
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2015. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)	5 586 537	0	2 559 467
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	0	0	1 305 039
28	Anyagok	0	0	0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	996 746
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
31	Késztermékek	0	0	280 847
32	Áruk	0	0	27 446
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	2 047 025	0	308 747
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	77 474	0	194 432
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 895 997	0	1 067
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	73 554	0	113 248
40	III. ÉRTÉKPAPÍROK (42.-45. sorok)	0	0	0
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
42	Egyéb részesedés	0	0	0
43	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK (467-48. sorok)	3 539 512	0	945 681
46	Pénztár, csekkek	1 418	0	972
47	Bankbetétek	3 538 094	0	944 709
48	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	169 967	0	80 481
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	167 878	0	78 666
50	Költségek, ráfordítások aktív iköbeli elhatárolása	2 089	0	1 815
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	13 117 590	0	8 624 112

Kelt: Budapest, 2016. február 23.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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

PH.



Angel Gábor
vezérigazgató

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.


Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2015. december 31.

MÉRLEG "A" változat

Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)	6 317 907	0	4 704 154
54	I. JEGYZETT TŐKE	2 583 220	0	2 583 220
55	54.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
57	III. TŐKETARTALÉK	594 752	0	594 752
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	2 627 187	0	1 319 341
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	512 748	0	206 841
62	E. Céltartalékok (64.-66.sorok)	0	0	16 238
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	16 238
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0	0
66	F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)	6 756 662	0	3 864 741
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)	0	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részes. visz.-ban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Kelt: Budapest, 2016. február 23.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

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

PH.


Angel Gábor
vezérigazgató

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2015. december 31.

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

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)	4 506 902	0	2 977 798
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	4 506 902	0	2 977 798
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
78	Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz.-ban lévő vállalk. szemben	0	0	0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (82. és 84.-90. sorok)	2 249 760	0	886 943
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	1 648 750	0	279 984
84	Vevőktől kapott előlegek	307 388	0	407 014
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	16 545	0	37 118
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	110 231	0	0
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	166 846	0	162 827
90	G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)	43 021	0	38 979
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 222	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	40 799	0	38 979
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+80.+90. sor)	13 117 590	0	8 624 112
		0	0	0

Kelt: Budapest, 2016. február 23.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és
Fejlesztési Nyrt.**

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

**Kiegészítő melléklet
a 2015. évi éves beszámolóhoz**

Budapest, 2016.

I. Általános rész

1. A Társaság bemutatása

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

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

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

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

A jelenlegi alaptőke 25.832.200 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészvényből áll. (2015. évben a jegyzett tőke értéke nem változott.)

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak hasznosításával foglalkozik. 2015. december 31-én az alábbi ingatlanokat, ingatlan részeket birtokolta:

Ingatlan megnevezése	Ingatlan jellege
Madách tér 3-4.	Irodaház
Bajcsy u. 57.	Irodaház
Városmajor u. 12.	Irodaház
Victor H. u. 18-22. (45% tulajdonrész)	Irodaház
Polgár u. 8-10. (84% tulajdonrész)	Vegyes rendeltetésű
Király u. 46.	Vegyes rendeltetésű
Aranykéz u. 4-6.	Parkolóház
Verseg-Fenyőharaszt	Kastélyszálló
Andrássy út 82.	Irodaház
Rákóczi út 57.	Vegyes rendeltetésű
Királyhágó tér 6-7.	Építési telek
Sas utca 21.	Építési telek
Üllői út 114.	Irodaház
Harsánylejtő	Építési telkek

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 és a nemzetközi számviteli standardoknak megfelelő összevont (konszolidált) éves beszámolót készít. Könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. Jelen beszámoló a 2015. január 1. és 2015. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2015. december 31-e. A mérlegkészítés időpontja 2015. február 15. A mérlegkészítés időpontjának előbbre hozása nem okozott számszerűsíthető hatást a beszámoló számaiban. Az eredménykimutatás összköltség eljárással ("A" típusú) készült.

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

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

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

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

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

2.2. Az alkalmazott értékelési eljárások

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

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

A tárgyi eszközök a mérlegben nettó értékben kerültek kimutatásra. A tárgyi eszközök használatbavételi bizonylat (üzembe helyezési jegyzőkönyv) alapján, a bizonylaton szereplő napon kerültek aktiválásra. Az értékcsökkenés a bruttó érték alapján, lineáris elszámolás módszerével, egyedi értékelés útján került meghatározásra. A Társaság tevékenységi körének

megfelelően kiemelt szerepet kapnak a bérbe adott ingatlanok, melyekre az alkalmazott értékcsökkenési leírási kulcs 6%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékvesztés visszairása az általános szabályok szerint történik.

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

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik, a vevő állomány leltározása – a 2015. december 31-ei állapotnak megfelelően - egyenlegközléssel megtörtént.

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

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

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

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

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

Az értékpapírok nyilvántartása FIFO módszerrel történik.

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

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

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

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

3. A 2015. év összefoglaló értékelése

A Társaság 2015. évi **üzemi eredménye** 966.753 E Ft, amely 75%-a az előző évi üzemi eredménynek.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 35,28 %-kal, 644 M Ft-tal emelkedtek, melynek oka, hogy a beolvadó leányvállalatok árbevétele 2015. július 1-től már a Társaság könyveiben jelenik meg, mely hatás ellensúlyozta a 2014-ben eladott Teréz körúti ingatlan miatt kieső bevételeket.
- az egyéb bevételek összege soron a Király utcai ingatlan értékesítésének 395 M Ft-os árbevétele áll, szemben az előző év Teréz körúti Ingatlan értékesítéséből származó majd 3 Mrt Ft-os árbevételével.
- az anyagjellegű ráfordítások 83%-kal, 502,5 millió Ft-tal emelkedtek az előző évihez képest. Ez legfőképpen a fentebb már említett beolvadások hatása, mely közül kiemelkedik a Társaság tulajdonába került és értékesített áruk (Castrum-ház ingatlan elemei és Harsánylejtő telkek) beszerzési értéke, 456 millió forintos értékben.
- a személyi jellegű ráfordítások 3,72%-kal emelkedtek, amit az egyszeri jutalmak okoznak.
- az értékcsökkenési leírás összege 7,62 %-kal nőtt, melyet elsősorban a beolvadáskor átvett eszközök pluszban felmerülő értékcsökkenésének összege okoz.
- az egyéb ráfordítások a tavalyi kiemelkedő összegé (a Teréz körúti ingatlan értékesítésével kapcsolatban) után jelentősen visszaesett. A legnagyobb eleme a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok és az értékesítési tevékenység után fizetendő helyi adók, 139 M Ft értékben.

A Társaság 2015. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -57.853 E Ft (2014. évi pénzügyi eredmény -754.460 E Ft). A növekedés egyik oka az év végén fennálló euró alapú bankhitel év végi átértékelésének nem realizált árfolyamnyeresége (18,56 M Ft), mellyel szemben 2014. évben 351 millió forint árfolyamvesztés állt. Ezen kívül az évközi hitel előtörlesztések miatt jelentős csökkenés figyelhető meg az e hitel kapcsán fizetett hitelkamatok összegében is (-90 M Ft). Továbbá 2014-ben a pénzügyi műveletek ráfordításai között jelent meg a Katlanka B Kft.-ben lévő részesedés után elszámolt 270 millió forint értékű értékvesztés. A 2015. évi beolvadások révén értékvesztést a Társaság nem számolt el a tárgyévben.

2015. évben a cég 677.963 E Ft rendkívüli veszteséget nem realizált. Ez az összeg a Harsánylejtő projekthez kapcsolódóan az Önkormányzat részére térítés nélkül átadott víziközmű beruházások összegének a könyvekből történő kivezetéséből fakad.

A Társaság adózás előtti eredménye 230.937 E Ft, melyet 22.867 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. Ezen adódik hozzá a Társaságnál a 2014. évi átfogó NAV vizsgálat eredményeként feltárt, 2014-re vonatkozó 1.229 E Ft társasági adó kötelezettség. A 2015. évi adózott eredmény 206.841 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek. A közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyta, így a Társaság az évet 206.841 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárta.

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 4.704.154 E Ft. A 2015. december 31-ei mérlegfőösszege 8.624.112 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (5.536.215 E Ft), a beruházási állomány (356.527 E Ft), a beolvadó cégektől átvett, készletek között szereplő ingatlanok (1.305.039 E Ft), a

vevőkövetelések állománya (194.432 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (944.709 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a saját tőke képviseli a legnagyobb részarányt (54.55%), valamint a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) (34,53%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a hosszú lejáratú bankhitelek következő évi törlesztő részlete (1279.984 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (407.014 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 a közte, mint Eladó és a Diófa Ingatlan Befektetési Alap, mint Vevő között 2014. október 14-én a Budapest, VI. ker. Teréz krt. 62. sz. alatti irodaház ingatlan és a természetben vele egy egységet alkotó, a Budapest, VI. ker. Teréz krt. 56-60. sz. alatti ingatlanban található egyes albetétek tárgyában létrejött adás-vételi szerződésből befolyt vételárból 1,35 mrd forint összeget a CIB Bank Zrt-vel fennálló hitelszerződés rendelkezései szerint a banknak előtörlesztett. Az előtörlesztés alapján a hitel futamidejének hátralevő időszakában a Társaság adósságszolgálati kötelezettsége 2015. februártól 25%-kal mérséklődött.
- A Társaság Igazgatótanácsa 2015. február 20-án a cégstruktúra átalakításáról, összevonásáról döntött adóoptimalizálás, továbbá az adminisztrációs terhek csökkenése, ezáltal működési költség-megtakarítás elérése érdekében. A cégstruktúra átalakítás során első lépéseként az Igazgatótanács döntött az egyes közvetetten 100%-os tulajdonában álló, konszolidációs körbe vont leányvállalatai közvetlen tulajdonba vételéről.

Ennek során a 2015. február 23-26. közti időszakban a Társaság 2015.12.31-i fizetési határidővel megvásárolta a

- a Katlanka B Kft.-től a Katlan Zrt.-ben lévő részesedését (részvényeket),
 - a Katlanka B Kft.-től a BPR Rákóczi 57. Kft.-ben meglévő üzletrésztét,
 - a BUMA Ingatlan Kft.-től a Katlanka B Kft.-ben meglévő üzletrésztét,
 - a Kastélyszálló Kft.-től a Katlanka B Kft.-ben meglévő üzletrésztét,
 - a Katlan Zrt.-től a BPR Gamma Zrt.-ben lévő részesedését (részvényeket).
 - a Katlan Zrt.-től a BPR Delta Kft.-ben meglévő üzletrésztét.
- Az Igazgatótanács ezen jogügyletek cégbírósági bejegyzését követően, a cégstruktúra átalakítás második lépéseként a közvetlen és egyszemélyes tulajdonát képező leányvállalatai közül a Katlanka B Kft., a Katlan Zrt, a BPR Gamma Zrt., a BPR Delta Kft., a BIF Jókai 34 Kft. és a BPR Rákóczi 57. Kft. anyacégbe való beolvadására tett javaslatot.
 - A Társaság – 2015. április 13-án megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:
A közgyűlés a Társaság 2014. évi éves beszámolóját, konszolidált beszámolóját és az adózott eredmény felosztására vonatkozó javaslatot elfogadta. (A Társaság 2014. évre vonatkozóan osztalékot nem fizetett.)

A közgyűlés 2015. május 16. és 2016. május 15. közötti időszakra megválasztotta könyvvizsgálóját és a könyvvizsgálatért személyében felelős személyt. 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 elfogadta az Igazgatótanács javaslatát a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. beolvadással történő egyesülésére (Egyesülési első döntés).

A Társaság 2015. május 15-én rendkívüli közgyűlést tartott, melyen végleges döntés született a leányvállalatok anyacégbe olvadásáról. A beolvadás eredményeképpen a BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft., a BPR DELTA Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft., a BPR GAMMA Ingatlankezelő Zrt., a BPR Rákóczi 57 Ingatlanhasznosító Kft., a KATLAN Befektetési Zrt., a KATLANKA B Befektetési Kft. és a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. beolvad anyavállalata, a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.-be, mely utóbbi társaság változatlan cégformában működik tovább.

E körben a közgyűlés döntött továbbá arról, hogy az átalakuláshoz fűződő joghatások az átalakulás cégbejegyzésének napján álljanak be. Kilépési szándékot nem jelentett be részvényes. A közgyűlés elfogadta a befogadó és a beolvadással létrejövő Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. vagyonmérleg tervezeteit és vagyonleltár tervezeteit, továbbá az azokról készült könyvvizsgálói jelentéseket, továbbá az Egyesülési tervet. Egyenkénti külön szavazással elfogadta a közgyűlés az egyesülő (beolvadó) leányvállalatok vagyonmérleg tervezeteit és vagyonleltár tervezeteit, továbbá az azokról készült könyvvizsgálói jelentéseket. A közgyűlés elfogadta az Egyesülési szerződést és a fennmaradó (átvevő) társaság alapszabályának módosítását.

A közgyűlés felhatalmazta a Társaság Igazgatótanácsát saját részvény vásárlására. A részvényenkénti legmagasabb vételár nem haladhatja meg részvényenkénti 500,-Ft-ot. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2016. november 14. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-áig terjedhet.

- 2015. június 30-i hatállyal a Cégbíróság bejegyezte a BIF Jókai 34 Kft., a BU-MA Kft., a Katlanka B Kft., a Katlan Zrt., a BPR Rákóczi 57. Kft., a BPR Delta Kft. és a BPR Gamma Zrt. beolvadását a Társaságba, így a beolvadó cégek jogutódlással megszűntek.
- A 2015 július 14-én a Társaság értékesítette az Építő- és Épületkarbantartó Zrt. részére a Király utca 46. szám alatt található ingatlanát 395 millió Ft vételár ellenében.
- 2015. november 16-án a Corner Connections Kft. megvásárolt a Castrum-házban található ingatlanok közül 8 irodát és 9 parkolót, összesen 380 millió forint vételár ellenében.

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

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

II. Specifikus rész

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A. Befektetett eszközök

A.I. Immateriális javak

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

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

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

Az immateriális javak mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Bruttó érték	27.071	27.071
Értécsökkenés	27.071	27.071
Mérleg érték (nettó érték)	0	0

A.II. Tárgyi eszközök

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

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

A telkek esetében értécsökkenés nem kerül elszámolásra. Az épületek és építmények vonatkozásában a bérbe adott épületekre, építményekre 6% értécsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság. Ez alól a Teréz krt-i ingatlan jelentett kivétel, mivel az ingatlan maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így a Társaság nem számolt 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
6.965.942	3.063.700	714.709	9.315.233	3.492.696	307.334	21.012	3.779.018	5.536.215

Az ingatlanok bruttó értékének jelentős növekedése a Társaság leányvállalatainak 2015. 06. 30. nappal történő beolvadásához (3.044.969 E Ft), valamint a Verseg-Fenyőharaszt ingatlanon végzett kazán, és fűtőberendezés felújításához (15.029 E Ft), az Andrassy úti ingatlan gázellátás és kémény kivitelezési munkálataihoz (3.701 E Ft) kapcsolódik. A bruttó érték csökkenése a Király utcai ingatlan értékesítésével (30.110 E Ft), valamint a Harsánylejtő ingatlan víziközműveknek a Fővárosi Önkormányzatnak történő átadásával (684.299 E Ft) van összefüggésben. Az értécsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értécsökkenés elszámolásához, míg csökkenése az értékesített Király utcai ingatlan (14.676 E Ft), valamint az átadásra került vízközművek (6.336 E Ft) értécsökkenésének kivezetéséhez kapcsolódik.

Az ingatlanok mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Bruttó érték	6.965.942	9.315.233
Értécsökkenés	3.492.696	3.779.018
Mérleg érték (nettó érték)	3.473.246	5.536.215

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

A műszaki berendezések, gépek, járművek között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett, a vállalkozó tevékenységét közvetlenül szolgáló berendezéseket, gépeket. Ez a 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	13.947	2.964	0	16.911	3.534

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

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

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Bruttó érték	20.445	20.445
Értékcsökkenés	13.947	16.911
Mérleg érték (nettó érték)	6.498	3.534

A.II/13. 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	109.874	41.849	0	151.723	71.029	11.897	0	82.926	68.797

A bruttó érték növekedésének jelentős része személygépkocsi vásárlásából (39.100 E Ft), valamint egyéb ingatlanokon végzett beruházásából (1.046 E Ft) és számítástechnikai eszközök beszerzéséből (1.703 E Ft) adódott. Az értékcsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés elszámolásához kapcsolódik.

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

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Bruttó érték	109.874	151.723
Értékcsökkenés	71.029	82.926
Mérleg érték (nettó érték)	38.845	68.797

Beszerezéskor azonnal leírt (kis értékű) tárgyi eszközök

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

Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
29.269	2.489		31.758	29.269	2.489		31.758	0

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

Az immateriális javak és tárgyi eszközök esetében terven felüli értékcsökkenés elszámolására 2015. évben sem került sor.

Az adótörvény, illetve a számviteli törvény szerinti értékcsökkenés összehasonlítása

A bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 6% értékcsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság, míg az adótörvény által megengedett leírási kulcs bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 5%. Így az ingatlanokra számvitelileg elszámolt 307.334 E Ft értékcsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 264.832 E Ft értékcsökkenés számolható el. A Társaság többi eszközének vonatkozásában a számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés megegyezik a társasági adó törvény szerint érvényesíthető értékcsökkenéssel. A számvitelileg elszámolt értékcsökkenés mindösszesen 324.685 E Ft, az adótörvény szerint elszámolható értékcsökkenés mindösszesen 282.373 E Ft.

A.II/15. Beruházások, felújítások

A beruházások állománymozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházás	276.565	3.188.863	3.109.858	355.570

A beruházások állománynövekedésének jelentősebb tételei a következők: leányvállalatok beolvadása (3.136.347 E Ft), személygépkocsi vásárlása (39.100 E Ft), Versegen kazán, és folyadékhűtő berendezés felújítás összege (6.201 E Ft), Andrassy úton gázellátás és kémény

kivitelezési munkálataihoz (3.701 E Ft). Ezen kívül egyéb gépek, berendezések, és számítástechnikai eszközök beszerzésére (3.515 E Ft) került sor. A beruházások csökkenését az ingatlanokon a tárgy évben aktiválásra került beruházások értéke jelenti (3.063.700 E Ft), továbbá a személygépkocsik (39.100 E Ft), valamint egyéb gépek és számítástechnikai eszközök üzembe helyezése (2.749 E Ft), és a Király utcai tervek (3.215 E Ft) eladásához és selejtezéséhez, valamint készletre kivezetéshez (1.094 E Ft) kapcsolódik.

A 2015. december 31-ei 355.570 E Ft beruházás állomány az alábbi ingatlanokhoz kapcsolódik:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Bajcsy-Zs. út.	233.914
Andrássy út	29.728
Harsánylejtő	29.628
Királyhágó tér	58.750
Városmajor u.	550
Sas u.	3.000
Összesen:	355.570

A.II./16. Beruházásokra adott előlegek

A beruházásokra adott előlegeken a társaság 2015. december 31-én 957 E Ft személygépkocsi vásárlásra adott előleg összegét nem mutat ki.

A.III. Befektetett pénzügyi eszközök

A.III/19. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

A 2014. december 31. és 2015. december 31-ei kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedések állományát az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban) 2014.12.31.	Összeg (E Ft-ban) 2015.12.31.
BU-MA Ingatlan Kft.	303.000	0
Kastélyszálló Kft.	18.091	18.091
Katlan Zrt.	1.153.920	0
Katlanka B Kft.	848.962	0
BPR Rákóczi 57 Kft.	62.809	0
BIF Jókai 34. Kft.	1.178.150	0
Harsánylejtő Kft. (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	500	500
BPR Béta Kft.	500	500
Összesen:	3.565.932	19.091

A mérleg sor 2015. évi állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3.565.932	0	3.546.841	19.091

A részesedések értékének csökkenését az okozza, hogy a BIF Jókai 34 Kft., a BU-MA Kft., a Katlanka B Kft., a Katlan Zrt., a BPR Rákóczi 57. Kft., a BPR Delta Kft. és a BPR Gamma Zrt. 2015. június 30-án kelt Cégbírószági határozattal beolvadt a Társaságba.

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

A leányvállalatok 2015. december 31-ei saját tőke állományát és összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Katélyszálló Kft.	Harsánylejtő Kft.	BPR Béta Kft.
Jegyzett tőke	16.000	500	500
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	2.091	0	0
Eredménytartalék	-48.889	-2.101	-2.098
Lekötött tartalék	42.217	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	2.382	-393	-383
Saját tőke összesen	13.801	506	519

B. Forgóeszközök

B.I. Készletek

B.I. Készletek

A Társaság 2015. 12. 31. nappal összesen 1.305.039 E Ft készlettel rendelkezett.

B.I.29. Befejezetlen termelés és félkész termék

Ezen a soron kerülnek kimutatásra a 2015. június 30. napjával a Társaságba beolvadás útján bekerülő Harsánylejtő ingatlan eladásra kerülő, de még közművesítésre váró telkek, melynek 2015. december 31. értéke 996.746 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó (2015.07.01)	Növekedés	Csökkenés	Záró
Befejezetlen termelés	989.397	7.349	0	996.746

Az állomány növekedését a geodéziai és földmunkálatok elvégzése okozta.

B.I.31. Késztermékek

A késztermékek soron kerülnek kimutatásra a 2015. június 30. napjával a Társaságba beolvadás útján bekerülő Harsánylejtő ingatlan a már közművesített és megvételre kínált telkek. A késztermékek mérleg értéke 2015. december 31-én 280.847 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó (2015.07.01)	Növekedés	Csökkenés	Záró
Késztermékek	404.284	16.571	140.008	280.847

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

B.I.32. Áruk

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Áruk	341.990	0	315.975	26.015

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

Itt kerül még kimutatásra 1.431 E Ft, mely bérlőktől (követelés fejében) átvett készlet értékét takarja.

B.II. Követelések

B.II/35. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból

Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból				Értékvesztés				Záró
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	érték
77.474	4.483.369	4.324.597	236.246	37.720	19.663	15.569	41.814	194.432

A vevő követelések záró értéke mindkét évben döntően a december havi bérleti díjak és továbbszámlázott közvetített szolgáltatások (telefon-, és közüzemi díjak) kifizetetlen összegeit tartalmazzák. A két év közötti jelentős eltérés nagy részét az okozza, hogy a Castrum ház irodáinak és üzleteinek értékesítéséhez kapcsolódó számlák még nem kerültek teljes egészében kifizetésre (77.450 E forint).

A vevő követelések mérlegértéke:

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	77.474	194.432

B.II/36. 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	2014.12.31.	2015.12.31.
Katlanka B Kft-vel szembeni követelés	381.327	0
Katlan Zrt-vel szembeni követelés	1.447.653	0
Harsánylejtő Kft-vel szembeni követelés (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	305	533
BPR Béta Kft-vel szembeni követelés	305	534
Kastélyszálló Kft-vel szembeni követelés	41	0
BPR Gamma Zrt.-vel szembeni követelés	63.805	0
BPR Rákóczi 57 Kft.-vel szembeni követelés	2.561	0
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen	1.895.997	1.067

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés mérlegsor kizárólag vevő jellegű követeléseket tartalmazza 2015. december 31-én:

B.II/39. Egyéb követelések

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

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Vevői előlegek áfa-ja	46.486	64.517
Egyebek (szállítói előrefizetések stb.)	21.478	20.327
Iparüzési adó	1.110	23.295
Építmény adó	300	0
Különféle egyéb követelés	4.180	5.109
Összesen	73.554	113.248

2015-ben az egyéb követelések növekedésének jelentős része a szállítói előrefizetésekből, a Victor Hugo Irodaház üzemeltetésére és áramdíjára adott előlegéből, valamint a Teréz körüti Irodaház értékesítésével kapcsolatos ügyvédi letét összegéből adódik.

B.III. Értékpapírok

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

B.IV. Pénzeszközök

A pénzeszköz állomány 972 E Ft készpénzből és 944.709 E Ft bankszámla pénzből állt. (A bázis évet 1.418 E Ft készpénzzel és 3.539.512 E Ft bankszámla pénzzel zárta a Társaság.)

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek	29.501	394
Bérleti, üzemeltetési, parkolási és közüzemi díj bevételek	110.664	77.226
Kamatbevétel elhatárolása (pénzintézet)	0	1.046
Kamatbevétel elhatárolása (kapcsolt)	27.713	0
Különféle költségek (előfiz. díjak, bizt. díjak, fizetett kártérítés)	2.089	1.815
Összesen	169.967	80.481

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni elhatárolás bázis évről tárgy évre jelentősen csökkent, melynek oka, hogy a leányvállalatok – a Kastélyszálló Kft., a BPR Béta Kft. és a Harsánylejtő Kft. kivételével - 2015. június 30-val beolvadtak az anyavállalatba.

D. Saját tőke

A saját tőke összetételét az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
1.	Jegyzett tőke	2.583.220	2.583.220
2.	Tőketartalék	594.752	594.752
3.	Eredménytartalék	2.627.187	1.319.341
4.	Értékelési tartalék	0	0
5.	Mérleg szerinti eredmény	512.748	206.841
6.	Saját tőke	6.317.907	4.704.154

A saját tőke bázis évről a tárgy évre való jelentős csökkenése a beolvadó leányvállalatok negatív eredménytartalékából, valamint a leányvállalatoknak nyújtott pótbefizetés összegéből adódik.

E. Céltartalékok

A Társaság 2015. évben 16.238 E Ft összegben képzett céltartalékot, várható kötelezettségeinek fedezetére.

F. Kötelezettségek

F.I. Hátrasorolt kötelezettségek

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

F.II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

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

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege E Eur-ban 2015.12.31.	Kölcsön összege E Ft-ban 2015.12.31.	Ebből hosszú lejáratú E Ft-ban 2015.12.31	Ebből rövid lejáratú E Ft-ban 2015.12.31
CIB Bank hitel	10.404	3.257.782	2.977.798	279.984
Tőketartozás 2015.12.31.-én	10.404	3.257.782	2.977.798	279.984

A CIB hitel lejáratának időpontja 2018.03.31.

F.III. Rövid lejáratú kötelezettségek

F.III/83. Rövid lejáratú hitelek

2015. év végén a rövid lejáratú hitelek mérlegsor a hosszú lejáratú bankhitel következő évi törlesztő részletének összegét tartalmazza forintban kifejezve, melynek összege 279.984 E Ft, szemben az előző évi 1.648.750 E Ft-tal. A csökkenés oka, hogy 2015. év elején ez nem csupán a rendszeres tőketörlesztést foglalta magában, hanem egyszeri tételként a Teréz krt.-i ingatlan értékesítése következtében fennálló kötelező előtörlesztést is 1.356.653 E Ft. összegben, de 2016-ban nincs előtörlesztés ütemezve.

F.III/84. Vevőktől kapott előlegek

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Vevőktől kapott előlegek	307.388	407.014

A vevőktől kapott előlegek összege a bérlők által befizetett, általában három havi bruttó bérleti díj előlegeket (84.705 E Ft), közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket (96.358 E Ft), bérlők által befizetett óvadék összegeket (98.186 E Ft), valamint a beolvadással bekerülő Harsánylejtő telek eladásra befizetett előleg (127.765 E Ft) összegeket tartalmazza.

F.III/85. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	16.545	37.118

A szállítói állomány beruházási szállítókkal, illetve közüzemi-, telefon-, üzemeltetési- és egyéb szolgáltatásokat nyújtó szállítókkal szembeni kötelezettségeket tartalmaz. A szállítói kötelezettség legnagyobb százalékát az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos le nem járt fizetési kötelezettségek teszik. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek

F.III/87. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Ezen a soron került kimutatásra a BU-MA Kft.-től kapott, 2015. év végén fennálló rövid lejáratú kölcsön és esedékessé váló kamatainak összege, melynek megszűnését a 2015. június 30-val beolvadó BU-MA Kft. okozta.

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
BU-MA Ingatlan Kft.-vel szembeni kötelezettség	110.231	0
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség összesen	110.231	0

F.III/89. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

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

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.280	75.280
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	56.207	69.405
Osztalék fizetési kötelezettség a 2003-2007. évek után	0	0
Vevői előrefizetések	16.583	16.447
Egyebek	0	493
Jövedelem elszámolási számla	18.776	1.202
Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen	166.846	162.827

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

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Közüzemi- és telefon költségek	24.219	27.038
Egyéb költségek (üzemeltetési költségek stb.)	10.677	10.354
Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	543	0
Könyvvizsgálati díj	3.500	0
Bankköltség, hitelkamat	1.860	563
Bevételek (bérleti díj, parkolási díj, közv. szolg.)	2.222	1.024
Összesen	43.021	38.979

Az időbeli elhatárolások csökkenését a hitelkamat, valamint az egyéb, üzemeltetéssel kapcsolatos költségek elhatárolásának csökkenése okozta, továbbá, hogy a könyvvizsgálati díj első részlete már tárgyévben kifizetésre került.

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye

Üzemi tevékenység bevételei

A.I. Értékesítés nettó árbevétele

2015. évben az értékesítés árbevétele az alábbi forrásokból származott:

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

Ezen bevétel források alakulását (E Ft-ban), összehasonlítva a 2014. évi bevételekkel az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
1.	Bérleti és üzemeltetési díj bevételek	1.342.684	1.049.454
2.	Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	179.935	195.648
3.	Parkolási díj bevételek	189.941	181.731
4.	Ingtatlan értékesítések	0.00	966.503
5.	Menedzsment díjak árbevétele	89.236	51.102
6.	Egyéb árbevételek	24.022	25.474
	Értékesítés nettó árbevétele	1.825.818	2.469.912

A bérleti és üzemeltetési díj bevételek összességében 21,84%-kal csökkentek. Ennek legfőbb oka, hogy a Teréz körüti ingatlan értékesítésre került 2014. októberében. A korábban innen származó bevétel (2014. január – szeptember) több mint 347 millió forint volt. A leányvállalatok 2015. június 30-i beolvadásából származó árbevétel 40 millió forint volt. Az Andrassy úti ingatlan bérbeadásából eredő bevétel 8,7 millió forint volt.

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

A közvetített szolgáltatások között döntően a Társaság által kifizetett, majd a bérlők felé változatlan tartalommal továbbszámlázott közüzemi- és telefon díjak összege jelenik meg. (A közvetített szolgáltatások bevételeiből 104 E Ft a Katlan Zrt-től, 39 E Ft a BPR Rákóczi Kft-től, 594 E Ft a Kastélyszálló Kft-től, 151 E Ft BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-től és 162 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 4,52%-kal csökkentek. Ennek az oka elsősorban az, hogy 2014- évben a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata közel 13 millió forint értékben biztosított parkoló helyet a belvárosban élők számára.

Az ingatlan értékesítések soron a Harsánylejtő telekértékesítései, illetve a Castrum ház üzlet, iroda, tároló és parkolóhelyek értékesítései kerültek kimutatásra.

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. Menedzsment díjat 2015.06.30-ig számlázott a Budapesti Ingatlan Nyrt leányvállalatai felé. A management díj 2.268 E Ft a BIF Jókai 34. Kft-nek, 3.913 E Ft a BPR Gamma Ingatlankezelő Zrt-nek, 168 E Ft a BPR Delta Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft-nek, 22.165 E Ft a Katlan Befektetési Zrt-nek, 21.499 E Ft a Katlanka B. Befektetési Kft-nek és 1.091 E Ft a BPR Rákóczi 57 Kft-nek került kiszámlázásra. 2015.06.30-val a leányvállalatok beolvadtak a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be, így 2015.06.30-a után menedzsment díjat nem számláztunk.

Az egyéb árbevételek soron az előző kategóriákba nem sorolható értékesítési bevételek szerepelnek, úgymint a leányvállalatoknak végzett könyvelési szolgáltatás bevétele, a bérlők által a kiadott irodák testre szabásához való hozzájárulásként kifizetett összeg, a közüzemi továbbszámlázáshoz kapcsolódó kezelési költségek, parkoló kártya díjak, továbbá a Király utca 46. szám alatti ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó adminisztrációs tevékenység bevétele (8.000. E Forint). (Az egyéb árbevételekből 600 E Ft a Kastélyszálló Kft-nek, 120 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.)

A.III. Egyéb bevételek

A tárgyévben 398.351 E Ft egyéb bevétele volt a Társaságnak, szemben a bázis évi 2.966.087 E Ft bevétellel. A bázis évi egyéb bevétel tartalmazta a tavaly értékesített Teréz körüti ingatlan eladási értékét (2.964.000 E Ft). A tárgyévi bevételek döntő részét teszi ki a Király utcai ingatlan értékesítéséből származó bevétel összege, mely 395.000 E Ft. Továbbá kapott bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés bevételek (2.228 E Ft), elévült kötelezettség leírásából származó egyéb bevétel (1.000 E Ft), valamint perköltség megtérítés összege (100 E Ft) és kerekítésből adódó különbözet (23 E Ft) jelentik a fő tételeket.

Az üzemi tevékenység költségei, ráfordításai

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

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Anyagköltség	110.559	92.019
Igénybe vett szolgáltatások értéke	301.639	349.764
Egyéb szolgáltatások értéke	12.235	13.497
Eladott áruk beszerzési értéke	0	455.983
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	179.935	195.637
Anyagjellegű ráfordítások	604.368	1.106.900
Béreköltség	201.598	215.348
Személyi jellegű egyéb kifizetés	21.091	15.978
Bérfelrakások	60.822	62.731
Személyi jellegű ráfordítások	283.511	294.057
Értékcsökkenési leírás	303.989	324.685
Egyéb ráfordítások	2.307.307	175.868

Az anyagjellegű ráfordítások 83,15 %-kal növekedtek az előző évhez viszonyítva. A jelentős növekedést a 2015. június 30. napon beolvadással a Társaságba bekerülő Harsánylejtő telkek és a Castrum-Ház irodák, parkolók tárolók értékesítésével összefüggésben az anyagjellegű ráfordítások között megjelenő eladott áruk beszerzési értéke (455.983 E Ft) okozta.

Az anyagköltségek 83,23 %-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 16,77 %-kal csökkentek bázis évről a tárgy évre.

Az igénybe vett szolgáltatások 15,95 %-os növekedést mutatnak az előző évhez viszonyítva, mely szintén a leányvállalatok beolvadásával van összefüggésben. Az igénybe vett szolgáltatásokon belül jelentősebb tételek a karbantartási költségek (85.831 E Ft), a marketing költségek (15.537 E Ft), és az őrzésvédelem költségek (60.452 E Ft), az ingatlan ügynöki díj (44.630 E Ft), valamint a takarítás, szemétszállítás költsége (41.826 E Ft).

Az egyéb szolgáltatások 110,31 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bankköltségek, az ingatlanok biztosítási díjai, illetékek és perköltségek jelentik a fő tételeket. A leányvállalatok beolvadása következtében az itt elszámolt költségek megemelkedtek.

Az eladott (közvetített) szolgáltatások 108,72 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bérlők felé tovább számlázásra kerülő telefon- és közüzemi díjak kerülnek kimutatásra. A növekedés itt is a beolvadással van összefüggésben. (Az eladott szolgáltatások tárgyévi összegéből 1.049 E Ft a leányvállalatokkal szemben elszámolt eladott szolgáltatások értéke.).

A személyi jellegű ráfordítások 3,71 %-os növekedést mutat az előző évhez viszonyítva, a növekedést a tárgy évben egyszeri jutalmak kifizetése okozta.

Az értékcsökkenési leírás 106,80 %-a az előző évinek, tárgy évi növekedés a beolvadással Társaságba bekerülő eszközök értékcsökkenési leírásához kapcsolódik. A tárgy évi értékcsökkenési leírás teljes egészében terv szerinti értékcsökkenési leírás volt lineáris leírás mellett.

Az egyéb ráfordítások jelentős csökkenésének magyarázata, hogy a bázis év tartalmazta a Teréz körüti ingatlan értékesítésével kapcsolatban az ingatlan és hozzá kapcsolódó beruházások könyvszerinti értékének kivezetését (2.173.928 E Ft). A tárgy évi összeg egyrészt a Király utcai ingatlan értékesítésének és a hozzákapcsolódó beruházások könyvszerinti értékének kivezetéséből (18.649 E Ft), más részt várható kötelezettségre képzett céltartalék (16.238 E Ft) összegéből adódik. Ezen kívül tartalmazza még a szokásos tételeket az önkormányzati adókat (139.140 E Ft), fizetett bírság, késedelmi kamat és kártalanítást (642 E Ft), valamint a különféle egyéb ráfordítások összegét (1.199 E Ft).

B. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
1.	Kapott (járó) osztalék, részesedés kapcsolt vállalkozástól	0	0
2.	Kapcsolt vállalkozástól származó kamatbevétel	74.276	59.220
3.	Egyéb kapott kamat	9.496	13.025
4.	Egyéb árfolyamnyereség	585	25.948
5.	Pénzügyi műveletek bevételei összesen	84.357	98.193

6.	Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	4.915	2.224
7.	Egyéb fizetett kamatok	240.726	150.476
8.	Részesedések értékvesztése	0	0
9.	Árfolyamveszteség	325.165	3.346
	<u>Ebből:</u>		
	- devizahitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamvesztesége	351.475	0
	- egyéb árfolyamveszteség	32.727	3.346
	- nem realizált árfolyamnyereség év végi átvezetése	-59.037	0
10.	Tulajdoni részesedést jelentő befektetések értékvesztése/értékvesztés visszairása	268.011	0
12.	Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	838.817	156.046
1.3.	Pénzügyi műveletek eredménye	-754.460	-57.853

A pénzügyi bevételek között kerültek kimutatásra a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök után járó kamatbevételek összege, mely 59.220 E Ft volt (főként a Katlan Zrt-nek nyújtott kölcsön kamata), a lekötött bankbetétek után és egyéb kölcsönök után járó kamatok összege (13.025 E Ft), valamint 7.296 E Ft értékben realizált és 18.652 E Ft értékben nem realizált árfolyam nyereségből származó – legnagyobb részt az év végén fennálló hiteltartozáshoz kapcsolódó – bevétel.

A pénzügyi műveletek ráfordítása soron jelennek meg a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok 150.476 E Ft értékben, melyek az év közben történt előtörlesztéseknek köszönhetően jelentős csökkenést mutatnak az előző évi 240.726 E Ft-hoz képest.

Itt jelennek meg ezen kívül a kapcsolt vállalkozásoktól kapott kamatok után fizetendő kamatráfordítások összegei, 2.224 E Ft értékben.

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

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2015. évi eredménye összességében 696.607 E Ft-tal nőtt az előző évihez képest.

D. A rendkívüli eredmény alakulása

A Társaság 2015. évi rendkívüli eredménye -667.963 E Ft. A rendkívüli ráfordítások között mutatja ki a Társaság a Fővárosi Önkormányzat részére, a Harsánylejtő ingatlanon létesített víziközműveknek a térítésmentes átadásának összegét.

E.F.G. Adózás előtti, adózott és mérleg szerinti eredmény

A Társaság adózás előtti eredménye 230.937 E Ft, amelyet a társasági adólap meghatározásához az alábbi növelő és csökkentő tételek lettek figyelembe véve:

a.) Növelő tételek:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés, illetve tárgyi eszköz nyilvántartásból való kivezetésekor elszámolt ráfordítás összege	324.685
NAV-nak fizetett bírság (késedelmi pótlék),	206
Adóévi ellenőrzéskor adóalap növelésként elszámolt összeg TAO tv 8.§ p.	385
Deviza kötelezettség árfolyam veszteség h.lejáratú részre jutó 8.§ dzs) a)	198.763
Céltartalék képzés várható kötelezettségre	16.238
Növelő tételek összesen	540.277

b.) Csökkentő tételek

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege és az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	260.521
Előző évek elhatárolt veszteségének felhasználása	228.672
Deviza kötelezettség árfolyam nyereség h.lejáratú részre jutó 7.§ dzs) a)	53.350
Előző évben képzett céltartalék feloldása	0
Csökkentő tételek összesen	542.543

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaság adóalapja 228.671 E Ft, 2015 évi társasági adó összege 22.867 E Ft. (A Társaság eredménykimutatásának adófizetési kötelezettség sorában 24.096 E Ft szerepel, mely tartalmazza az adóellenőrzés során feltárt, előző évekre vonatkozó társasági adó összegét is 1.229 E Ft. értékben.) A Társaság adózott eredménye és mérleg szerinti eredménye 206.841 E Ft.

3. Cash flow-kimutatás

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

	<u>Megnevezés</u>	<u>Előjel</u>	<u>2014.12.31.</u>	<u>2015.12.31.</u>
1	<u>Adózás előtti eredmény (kapott osztalék és végleges pénzeszköz átadás nélkül)</u>	+ -	+539.270	+230 937
2	<u>Elszámolt amortizáció</u>	+	+302.989	+324 685
3	<u>Elszámolt értékvesztés és visszairás</u>	+	+6.439	0
4	<u>Céltartalék képzés és felhasználás különbözete</u>	+ -	0	+16 238
5	<u>Követelések elszámolt értékvesztésének visszairása</u>	+ -	0	
6	<u>Befektetett eszközök értékesítésének eredménye</u>	+ -	-790.072	-377 716
7	<u>Leányvállalati részesedésre elszámolt értékvesztés és visszairás</u>	±	+268.011	0

8	Átalakulás miatti eredménytartalék változás	+ -	0	-1 818 594
9	Devizahitel év végi átértékeléséből adódó nem realizált árfolyam kül.	+ -	+351.475	-18 562
10	Szállítói kötelezettség változása	+ -	-4.985	+20 573
11	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	-65.021	-14 624
12	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	-10.128	-4 042
13	Vevőkövetelés változása (értékvesztés nélkül)	+ -	+166.017	-116 958
14	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	+376.009	+550 197
15	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	+53.107	+89 486
16	Fizetett adó (nyereség után)	-	-26.522	-24 096
17	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
I.	Működési cash flow (1-17-ig sorok)		1.166.589	-1.142.476
18	Befektetett eszközök beszerzése	-	-43.580	0
19	Befektetett eszközök eladása	+	+2.964.000	+1.429.953
20	Kapott osztalék	+	0	0
II	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (18-20-ig sorok)		+2.920.420	+1.429.953
21	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	0	0
22	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0
23	Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0
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	-	-554.639	-2.879.308
29	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		0	0
30	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
31	Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés		-190.000	-2.000
32	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	0
III	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (21-32-ig sorok)		-744.639	-2.881.308
IV	±I±II±III. sorok Pénzeszközök változása		+3.342.370	-2.593.831

A működési tevékenység hatására a tárgyévben 1.142.476 E Ft-tal csökkentek a Társaság pénzeszközei, mely jóval alacsonyabb a 2014. évi 1.166.589 E Ft-os növekedésnél. A tavalyi évhez képest a működési cash flow csökkenését elsősorban a beolvadó eredménytartalékának a Társaság eredménytartalékába történő beolvasztás okozta.

A befektetési tevékenység 1.429.953 E Ft-tal növelte a pénzeszköz állományt, köszönhetően a beolvadó leányvállalatok részesedéseinek és a tőlük átvett ingatlanoknak köszönhetően.

A pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás -2.881.308 E Ft volt, melyet egyrészt a CIB Banktól és a Raiffeisen Banktól felvett hitel 2015. évi tőketörlesztése, másrészt pedig a Harsánylejtő Kft-be és a BPR Béta 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	2014. év	2015. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	A mérlegsor A+B+C mérlegsorok	56,12%	69,39%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	B+C mérlegsorok A+B+C mérlegsorok	43,88%	30,61%
Saját tőke aránya a forrásokon belül	D mérlegsor D+E+F+G mérlegsorok	48,16%	54,55%
Eladósodottság	F/I.+F/II. mérlegsor D+F/I.+F/II. mérlegsorok	41,63%	38,76%
Idegen és saját tőke aránya	F/I.+F/II. mérlegsor D mérlegsor	71,34%	63,30%
Forgótőke	B+C-F/III. mérlegsorok	3.506.744	1.753.005
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	Forgótőke D mérlegsor	55,50%	37,27%
Befektetett eszközök fedezettsége	D mérlegsor A mérlegsor	85,83%	78,61%
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	D+F/I.+F/II. mérlegsorok A mérlegsor	147,05%	128,37%

A befektetett eszközök eszközökön belüli aránya csökkent, míg a forgóeszközök eszközökön belüli aránya jelentősen növekedett. Az arány eltolódását elsősorban beolvadás miatti tartós részesedések kivezetése okozta, melyet némileg ellensúlyozott a beolvadó cégektől átvett befektetett eszközök értéke.

A saját tőke mérlegfőösszeghez viszonyított aránya az előző évhez képest magasabb, mert a beolvadás miatti eredménytartalék csökkenésénél nagyobb mértékben csökkent a

kötelezettségek összege, legfőképpen a hitel tőketörlesztésnek köszönhetően. Az eladósodottság és az idegen tőke/saját tőke arány ugyanezen okokból csökkent.

A forgótőke mutató értéke és a saját tőkéhez viszonyított részaránya csökkent, főleg a beolvadó leányvállalatoktól átvett ingatlan készletek miatt.

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

4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2014. év	2015. év
Likviditási mutató I.	B mérlegsor F/III. mérlegsor	248,32%	288,57%
Likviditási gyorsráta	B/III.+B/IV. F/III. mérlegsor	157,33%	106,62%

A Társaság likviditása a gyors ráta alapján 2014. évről 2015. évre nagy mértékben csökkent a pénzeszköz állomány jelentős csökkenésének köszönhetően. A likviditás I-es mutatója jelentősen javult a beolvadó cégektől átvett forgóeszközöknek és a hitel tőketörlesztéseknek köszönhetően.

4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2014. év	2015. év
Árbevétel arányos nyereség	Üzemi eredmény Értékesítés nettó árbevétele	70,86%	39,14%
Saját tőke arányos nyereség	Üzemi eredmény Saját tőke	20,48%	20,55%

Az árbevétel arányos nyereség mutatója 2015-ben jelentős mértékben, 31,69 %-kal alacsonyabb lett az előző évi adatnál, mert az előző évi növekedést csak a Teréz körüti ingatlan értékesítéséből származó egyszeri bevétel növekedés okozta. A saját tőke arányos nyereség lényegesen nem változott.

III. Kiegészítő tájékoztató rész

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

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

2. A kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek nem lényegesek és a szokásos piaci feltételek között valósultak meg.
3. A Társaság tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 24 fő (2014. évben 28 fő volt).
A szellemi dolgozók száma 24 fő, a fizikai dolgozók száma 0 fő. A tárgyévi bérköltség 201.248 E Ft teljes egészében a teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozók, bérköltsége. Az Igazgatótanácsi tagok tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket, míg az Audit bizottsági tagok részére 14.100 E Ft került kifizetésre 2015. évben.

A bérköltség állománycsoportonkénti bontása:

Megnevezés	2014.12.31.	2015.12.31.
Teljes munkaidős szellemi dolgozók	197.998	201.248
Tiszteletdíj	3.600	14.100
Összesen	201.598	215.348

A személyi jellegű egyéb kifizetéseket az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	2014.12.31.	2014.12.31.
Reprezentációs költség, üzleti ajándékozás	2.019	418
Vállalatot terhelő SZJA	3.092	2.254
Étkezési hozzájárulás	4.808	4.235
Utazási költség térítés	1.712	894
Betegszabadság	871	100
Vállalatot terhelő táppénz	46	175
Cafetéria elemek	8.481	7.030
Természetbeni juttatás	62	872
Összesen	21.091	15.978

4. A Társaság Igazgatótanácsának tagjai, Audit bizottságának tagjai és ügyvezetése részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor. A Társaság tulajdonosai részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.
5. A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2015. december 31-én az alábbi peres és nem peres eljárásokban szerepel félként:

Folyamatban lévő peres eljárások:

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

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 37MFt + ÁFA volt. A Magyar Állam (mint az ingatlan korábbi tulajdonosa) tulajdonjogi igényt jelentett be az ingatlanra, hivatkozva arra, hogy – jogi álláspontját e jelentésben leegyszerűsítve - az ingatlant korábban kezelő állami vállalatok kezelői joga nem jogszerűen alakult át tulajdonjoggá. (BIF egy ilyen állami vállalatól 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 az ingatlant tulajdoni hányadonként megvásárolta számos eladótól.

A földhivatal a felperesi tulajdonjogo(ka)t nem jegyezte be, ezért a felperes az összes általa vevőként megkötött adás-vételi szerződés érvényességének megállapítását - tulajdonosi minőségének megállapítását - 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 jogorvoslással élt. A Fővárosi Ítéltábla előtt folyamatban lévő másodfokú eljárást az Ítéltábla felfüggesztette, mivel a felperes alkotmányjogi panaszt terjesztett elő az első - jogerős - részítélet ellen, mivel álláspontja szerint a jogerős bírói döntés alkotmányértő volt. Az alkotmányjogi panasz elutasításra került, az eljárás másodfokon folytatódott, mely során az Ítéltábla a Fővárosi Törvényszék ítéletét hatályon kívül helyezte és a Fővárosi Törvényszéket új határozat hozatalára utasította. Az erre tekintettel megismételt eljárás elsőfokon folytatódik.

A jogilag furcsa helyzet az, hogy a meglehetősen bonyolult jogi érveken alapuló perben a felperes és a BIF érdekei egybevágóknak, az adás-vételi szerződés és ezáltal kereset teljesítését (a földhivatali bejegyzést) a BIF nem ellenezte. A per lezárulta várható a 2016. évben. Ezen per alapján a felperes tulajdonszerzése nem válik lehetetlenné, de amennyiben egy esetleges későbbi (A Magyar Állam által ellene a tulajdonjog semmissége iránti) külön perben az lehetetlenné válik, úgy a szerződés alapján a BIF-nek vételár-visszafizetési és kamatfizetési (jegybanki alapkamat 50%-a) kötelezettsége merülhet fel (melyet külön eljárásban vitatunk majd, illetőleg a Magyar Állam felé egyéb indokokkal érvényesíteni kívánunk, de álláspontom szerint a felperes alapvető célja a tulajdonszerzés (a teljes ingatlant tekintve különösen), az ingatlan üzemeltetése, nem az egyes adás-vételi szerződésekben megállapított vételár visszafizetése.

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

Felperes társasház a Társaságunk ellen 4.614.258,-Ft közös költség megfizetése iránt peres eljárást kezdeményezett a Társaságunk tulajdonában álló Budapest, VIII. kerület, Rákóczi út 57. szám alatti templomépülethez kapcsolódóan. A templomépületnek - a társasház társasházi alapító okirata szerint társasházi közös tulajdonnak minősülő - tetőszerkezete meglehetősen rossz állapotban van, melynek körében a felperes nem tett eleget a társasház alapító okiratában, SZMSZ-ében és a jogszabályokban is rögzített állagmegóvási kötelezettségének. Erre figyelemmel a Társaságunk megrendelt több szakvéleményt is a tetőszerkezet állapot felméréséről és megkezdte tetőszerkezet állagának megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatok elvégzését és az felperesi követeléssel szemben beszámítási kifogást terjesztett elő. A per reményeink szerint peren kívüli megegyezéssel vagy a Társaságunk pernyertességével fog végződni.

3.) 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.

2015-ben lezárult peres eljárások:

1.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.; Alperes: Abundiantus Limited Magyarországi Kereskedelmi Képviselő

A per tárgya: zálogjog érvényesítése, 3.600.440,-Ft bérleti és egyéb díjak megfizetésére kötelezés.

A felperes jogelődje, a KATLANKA B Kft., mint bérbeadó és az Abundiantus Limited Magyarországi Kereskedelmi Képviselő, mint bérlő között határozott idejű bérleti jogviszony jött létre a Budapest, IX. ker., Lechner Ödön fasor 3. szám alatti ingatlan szerződésben meghatározott helyiségei tárgyában, mely szerződés vonatkozásában az Abundiantus Limited Magyarországi Kereskedelmi Képviselő bérleti és egyéb díjtartozást halmozott fel. A KATLANKA B Kft. a bérleti szerződést a bérlő szerződészegésére hivatkozással rendkívüli felmondással felmondta, majd zálogjogát bejelentette. Mivel a bérlő kifogásolta a bérbeadói zálogjogot, ezért a törvényi határidőn belül a KATLANKA B Kft. pert indított a zálogjoga érvényesítése és 3.600.440,-Ft bérleti és egyéb díjak megfizetése iránt. Az alperes (bérlő) a perben azzal védekezett, hogy a bérleményben maradt vagyontárgyak nem az ő tulajdonában állnak. A bíróság a keresetnek teljes mértékben helyt adott. Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, a másodfokú bíróság pedig az ítéletet hatályon kívül helyezte és az

elsőfokú bíróságot újabb határozat hozatalára utasította. A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a keresetnek teljes mértékben, ismételten helyt adott, az ítélet 2015. év végén jogerőre emelkedett. Az alperes ellen a 2016. évben végrehajtási eljárást kezdeményeztünk. A követelésünkre minden valószínűség szerint csak a zálogtárgyak értékesítéséből befolyó összegekből lesz fedezet.

2.) 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 egyik 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 2015. február 5-i elsőfokú ítélet a Társaságunk teljes pernyertességét állapította meg, ami jogerőre emelkedett. Időközben az alperes felszámolási eljárás alá került. A követelést a felszámolónak is bejelentettük, a felszámolási eljárásban azonban a követelés egy része megtérülhet, tekintettel arra, hogy a felszámoló eredményesen behajtott a több millió forint követelést a felszámolási eljárás során.

2016-ban, a beszámoló elkészítése előtt lezárult peres eljárások:

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

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

A felperesnek tulajdonában állt BPR Pasa Park Kft. és az EZ-ÉPÍTŐ Kft. között a Budapest, II. ker. Hankóczy J. u. 4-6. sz. alatti ingatlanok eladásának közvetítése tárgyában 2009-ben megbízási szerződés jött létre. Az EZ-ÉPÍTŐ Kft.-nek a szerződéskötés időpontjában, és ezt követően is, egészen az EZ-ÉPÍTŐ Kft. felszámolásának a kezdő időpontjáig az ügyvezetője Edelpacher Zoltán Attila volt. A hivatkozott szerződéssel összefüggésben a BPR Pasa Park Kft. a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt peres eljárást kezdeményezett és kérte a bíróságot, hogy és kötelezze az EZ-ÉPÍTŐ Kft.-t a felperes által részére megfizetett 6.125.000,-Ft összeg és annak kamatainak a visszafizetésére. A benyújtott keresetlevélre tekintettel a bíróság bírósági meghagyást bocsátott ki, mely 2012-ben jogerőre emelkedett. A végrehajtási eljárás során a követelés egy része megtérült, ugyanakkor időközben az EZ-ÉPÍTŐ Kft. felszámolás alá került, ennek megfelelően a per tekintetében a felperes jogelődje, a KATLANKA B Kft. a még fennálló 5.355.080,-Ft hitelezői igényét a felszámolónak bejelentette. A felszámoló zárójelentése szerint az EZ-ÉPÍTŐ Kft. vagyona nem fedezte a felszámolási költségeket sem, ezért egyszerűsített felszámolási eljárás befejezése iránti kérelmet terjesztett a Fővárosi

Törvényszék elé, azzal, hogy az EZ-ÉPÍTŐ Kft. ügyvezetője a csődörvény irányadó rendelkezéseiben rögzített kötelezettségeit többszöri felszólítás ellenére sem teljesítette, iratanyagot, könyvelést nem adott át. Erre tekintettel a KATLANKA B Kft. - a követelésnek a közvetlenül az ügyvezetővel, mint magánszeméllyel szemben történő későbbi érvényesítése érdekében - keresettel kérte a bíróságtól annak a megállapítását, hogy az EZ-ÉPÍTŐ Kft. fizetésképtelenséggel fenyegető helyzete bekövetkeztét követően ügyvezetési feladatait nem a hitelezők érdekeinek figyelembevételével látta el, és ezáltal a hitelezők követeléseinek a kielégítését megghiúsította. A per 2016. évben jogerősen lezárult és a Társaságunk pernyertességével végződött, a jogerőről szóló határozat kézhezvételét követően megindítjuk a peres eljárást az alperes ellen az 5.355.080,-Ft összeg és annak járulékainak a megfizetése iránt.

Végrehajtási szakban lévő eljárások:

1.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., kötelezett: Regio 2002 Bt.

A Társaságunk, mint használatba adó és a Regio 2002 Bt., mint használatba vevő között használati megállapodás jött létre a Budapest, VI. kerület Teréz krt 62. szám alatti ingatlanban található mozi helyiségek alkalmi használata tárgyában. A Regio 2002 Bt. megállapodásokhoz kapcsolódó közüzemi díjfizetési kötelezettségét felszólítás ellenére sem fizette meg, ezért ellene fizetési meghagyásos eljárást kezdeményeztünk, mely jogerőre emelkedett. A végrehajtási eljárás nem vezetett eredményre, időközben a cég pedig kényszertörlesztés alá került. A követelés megtérülése nem várható.

Felszámolási eljárások:

1.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: Ignác Catering Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.

A Társaságunk, mint bérbeadó és az Ignác Catering Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti parkolóház földszintjén található egyik üzlethelyiség tárgyában. A bérlő a szerződéssel összefüggésben 423.548,-Ft bérleti és egyéb díjtartozást halmozott fel. A tartozással összefüggésben tartozás átütemező 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. Ezt követően az Ignác Catering Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. felszámolási eljárás alá került, a követelést a felszámolóknak bejelentettük, a felszámolási eljárásban megtérülés nem valószínűsíthető.

2.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: ARCADOM Zrt.

Az ARCADOM Zrt., mint vállalkozó és a felperes jogelődje, a KATLANKA B Kft., mint megrendelő között 2005. július 8-án generálkivitelezési szerződés jött létre a Budapest IX., Lechner Ödön fasor 3. szám alatti telekingatlanon létesült Castrum Ház építési munkáinak elvégzése tárgyában. A Castrum Házban a lakást vásárló Bódis Ágnes és Dubrovsky Gábor, illetve Dubrovsky Gáborné vevők a lakásaikban található parketta hibájának a vonatkozásában, továbbá a Castrum Ház közös területeihez kapcsolódó egyes hibák tekintetében hibabejelentéseket tettek, melyek kijavításától a jóállásra köteles ARCADOM Zrt. elzárkózott. Ezt követően a vevők a felperesi jogelőd KATLANKA B Kft.-vel szemben összesen 10.200.000,-Ft tőke és járulékaik iránt szavatossági igény érvényesítésére hivatkozással peres eljárást kezdeményeztek. A per során kirendelésre kerülő igazságügyi szakértők a felperesi keresetekben nevesített hibák tekintetében alátámasztották azt, hogy a hibák kivitelezési hibák, így a Társaságunk a felperesekkel peren kívüli egyezséget kötött, melynek eredményeképpen a pert a Fővárosi Törvényszék megszüntette. Figyelemmel arra, hogy a felperes jogelődje, a KATLANKA B Kft. az ARCADOM Zrt. hibás teljesítése miatt kényszerült a vevőkkel egyezséget kötni, így az ARCADOM Zrt.-t a KATLANKA B Kft. felszólította a vevőknek a peren kívüli egyezségek alapján kifizetett, mindösszesen 6.000.000,-Ft megfizetésére, majd ennek eredménytelenségét követően az peres eljárást kezdeményezett. A bíróság az első tárgyaláson a kereseti kérelemnek megfelelően kibocsátott bírósági meghagyást 2015. januárjában jogerőre emelte. Az ARCADOM Zrt. 2015. januárjában felszámolás alá került. A jogerősen megítélt követelést a felszámolónak bejelentettük, a követelés teljes behajtása azonban sajnos bizonytalan.

3.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: 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 a bérlő szerződésszegésére (1.721.896,-Ft számlatartozást) hivatkozással rendkívüli felmondással felmondta és a cég ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett, mely jogerőre emelkedett. A végrehajtási eljárás nem vezetett eredményre, időközben az alperes felszámolási eljárás alá került. A követelést a felszámolónak bejelentettük, annak megtérülése azonban sajnos a felszámolási eljárásban sem várható.

4.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: Giusto Hungary Kft.

A hitelező jogelődje, a KATLANKA B Kft., mint bérbeadó és a Giusto Hungary Kft., mint bérlő között bérleti jogviszony volt hatályban a Budapest, IX. kerület, Lechner Ödön fasor 3. szám alatt található ingatlan szerződésben meghatározott étterem helyiségei tárgyában. A hivatkozott bérleti szerződés vonatkozásában a Giusto Hungary Kft. 11.026.319,-Ft tartozást halmozott fel, melyet felszólítás ellenére sem fizetett meg. A KATLANKA B Kft. kérelmére a bíróság elrendelte a felszámolási eljárást Giusto Hungary Kft. ellen, az eljárásban hitelezői igényünket a felszámolónak bejelentettük. Mivel a Giusto Hungary Kft. ügyvezetője időközben kifogásolta a KATLANKA B Kft. zálogjogának a fennállását, ezért a törvényi határidőn belül a KATLANKA B Kft. pert indított a zálogjoga érvényesítése iránt. A perben a követelést a felszámoló elismerte, így az megszüntetésre került. A rendelkezésre álló adatok szerint azonban a felszámolási eljárásban csak a követelés egy nagyon kis része térülhet meg,

tekintettel arra, hogy a követelésünkre minden valószínűség szerint csak a zálogtárgyak értékesítéséből befolyó összegekből lesz fedezet.

6. 2015. 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 (vagyorész) megnevezése	A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)	A jogosult neve	A biztosított követelés / bejegyzett teher összege
Budapest 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)	Hitelszerződés: Dátuma: 2007. január 15.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai 30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai
Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)	Biztosítéki szerződések azonosítói:		
Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)	Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 34637/0/A/107 hrsz. ingatlan (1081 Budapest, Rákóczi út 57.)	Ingatlan vételi opciós szerződés:		
Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.)	Hitelszerződés: (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)	Biztosítéki szerződések azonosítói: Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
Budapest 8263 hrsz. ingatlan (1126 Budapest, Királyhágó tér 6-7.)	Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)	Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2008. június 26.		

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

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 2016. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	24,48 %
PIÓ 21 Kft.	29,81 %
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt.	14,99 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %
Halmi út 46. Kft.	9,99 %

9. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó egyedi és konszolidált beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló részére járó díj 3.500 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 könyvvizsgálóért személyében is felelős személy adatai:

Tóth Julianna (an.: Csegei Mária)
1088 Budapest, Szentkirályi utca 22-24. I. em. 9/b.
Könyvvizsgálói engedélyének száma: 006646

A könyvvizsgáló által a beolvadással kapcsolatos könyvvizsgáló feladatok díja 960 E Ft volt.

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

10. A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetésért felelős személy Farkas Zoltán (6230 Soltvadkert, Bacsó Béla utca 22.). A Pénzügyminisztérium által kiadott Igazolvány (könyvviteli szolgáltatást végző nyilvántartásba vételéről) nyilvántartási száma: 177064.

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, 2016. február 23.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és
Fejlesztési Nyrt.**

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

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

**Üzleti jelentés
a 2015. évi éves beszámolóhoz**

Budapest, 2016. február 23.

I. A Társaság céadatai:

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

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:

dr. Nobilis Kristóf, az Igazgatótanács elnöke
dr. Spéder Zoltán, az Igazgatótanács alelnöke
dr. Ungár Anna
Oláh Márton
Mártonné Uhrin Enikő

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

dr. Spéder Zoltán, az Audit Bizottság elnöke
dr. Nobilis Kristóf
Oláh Márton

A Társaság Könyvvizsgálója:

2016. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti
Tanácsadó Kft. (székhely: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor
22/A. II. em.), a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth Julianna.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye:

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2016. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	24,48 %
PIÓ 21 Kft.	29,81 %
Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt.	14,99 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %
Halmi út 46. Kft.	9,99 %

II. A Társaság értékpapír struktúrája

2015. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.220 darab 100 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből áll. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi.

III. Vállalatvezetés és foglalkoztatás

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

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvény tulajdon (db)	Közvetlen és közvetett részesedés (%)
ITT	Dr. Nobilis Kristóf	Igazgatótanács elnöke az Audit bizottság tagja	2012.04.25.	2017.04.25.	0	7,85 % közvetett részesedés
ITT	Dr. Spéder Zoltán	Igazgatótanács alelnöke az Audit bizottság elnöke	2012.04.25.	2017.04.25.	0	16,6 % közvetett részesedés
ITT	Dr. Ungár Anna	Igazgatótanács tagja	2012.04.25.	2017.04.25.	0	29,81 % közvetett részesedés
ITT	Oláh Márton	Igazgatótanács tagja az Audit bizottság tagja	2012.04.25.	2017.04.25.	0	0
ITT SP	Mártonné Uhrin Enikő	Igazgatótanács tagja (Gazdasági Vezérigazgató-helyettes)	2012.04.25.	2017.04.25. (Munkaviszony: határozatlan)	0	0
SP	Angel Gábor	Vezérigazgató	2010.08.10.	Határozatlan (munkaviszony)	0	0
SP	Dr. Kiss Péter Pál	Jogi igazgató	1997.01.13.	Határozatlan (munkaviszony)	10	0
SP	Sajgál Gábor	Ingatlanhasznosítási üzletág igazgató	2011.05.01.	Határozatlan (munkaviszony)	0	0
SP	Farkas Zoltán	Pénzügyi és számviteli igazgató	2015.05.26	Határozatlan (munkaviszony)	0	0
SP	Németh-Szabó Tímea	Kontrolling Igazgató	2008.12.08.	Határozatlan (munkaviszony)	0	0

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

2. Vezető tisztségviselők változása

Az Igazgatótanács tagjai tekintetében 2015. évben változás nem történt. 2015. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vezető tisztségviselők személyében változás nem történt.

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

Németh-Szabó Tímea 2015.07.13-án, Czifra Krisztina pedig 2015.07.17-én szülési szabadságra távozott. A feladatukat Farkas Zoltán számviteli és pénzügyi igazgató vette át.

3. A könyvvizsgáló cég tekintetében nem történt változás. Meghosszabbításra került az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. II. em.; személyében felelős kijelölt könyvvizsgáló: Tóth Julianna) megbízatásra 2016. május-ig. A konszolidációs körbe vont vállalatoknál meghosszabbításra került a Cégaudit Könyvvizsgáló Kft. (könyvvizsgálatért felelős személy: Jándi Zita) megbízatása.

4. Az alkalmazottak számának és átlagbérének alakulása

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2015. december 31-én 24 fő, 2014. december 31-én 29 fő volt. Az átlagkeresetek bázis évről a tárgy évre nem változtak jelentősen.

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

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között nem történtek a Társaság működését lényegesen befolyásoló események.

V. A Társaság tevékenységének, piaci környezetének bemutatása

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. 2015. december 31-én hat irodaházat, egy átmenetileg hasznosított épületet, két parkolóházat és egy kastélyszállót birtokolt.

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

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

a.) Irodapiac

Irodaportfoliónk meghatározó része jó minőségű, vezető magyarországi és multinacionális bérlőknek határozott időtávra bérbe adott, infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű, elsősorban „B” kategóriás, másodrészt „A” kategóriás épületekből, valamint irodafejlesztésre vásárolt kitűnő elhelyezkedésű, belvárosi lokációjú, irodafejlesztésre alkalmas telkekből tevődik össze. Ingatlanjaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az adott területen belüli elhelyezkedése, ezen kívül az ingatlan várható értéknövekedése, továbbfejlesztési potenciálja. A Társaság számára az irodapiac stratégiai üzletág, a város tömegközlekedéssel

– elsősorban kötöttpályás eszközökkel - nagyon jól megközelíthető csomópontjain öt "B" kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépülettel rendelkezik. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A bérlők elvárásaival összhangban, a szolgáltatási szint emelésével, megfelelő fejlesztésekkel, továbbá a bérlőkkel való személyesebb kontaktus kialakításával sikerül Társaságunknak a bérlőket megnyerni és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kitűnő adottságoknak, folyamatosan kontrollált és fejlesztett műszaki állapotnak, továbbá az elvárt szolgáltatási szintnek köszönhetően belvárosi irodaházaink 90% feletti, a piaci átlagot jóval meghaladó kihasználtsággal működnek.

b.) Parkolóházak piaca

A Társaság tulajdonában lévő Aranykéz utcai parkolóház a korábbi években a tartós parkoló bérleti szerződések számának csökkenése következtében 50% körüli kihasználtsággal működött. Az év végén megjelenő belvárosi fejlesztéseknek köszönhetően a kihasználtság ismét növekedésnek indult. A Társaság tulajdonában van emellett a Budapest III., Polgár utca 8-10. szám alatti parkolóház, amely a Flórián Udvar Irodaház részét képezi, ám a nyilvánosság számára is igénybe vehető parkolási szolgáltatást nyújt 2008 nyara óta és 90% feletti kihasználtsággal üzemelt, a 2015. év közepén bevezetett fizetős övezetté nyilvánítást követően pedig 100%-os kihasználtságot ért el a működés. Mindkét parkolóház a legújabb, magyar fejlesztésű parkolási rendszerrel igyekszik maximális szolgáltatási szintet biztosítani a felhasználóinak.

VI. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A Társaság tevékenységének eredményességét tevékenységének eredményességét továbbra is erősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az ez alapján kialakuló vállalati gazdálkodási környezet, ugyanis az irodák kihasználtsága, a realizálható bérleti díjak nagysága a bérlő társaságok anyagi helyzetétől, kilátásaitól függ. 2015. év során a Budapesti iroda piac kihasználatlansági rátája – részben a gazdasági növekedésnek részben pedig a visszafogott irodafejlesztéseknek köszönhetően - 12% körülire csökkent. Budapesten az irodát kereső bérlők, ilyen limitált rendelkezésre álló területre az elmúlt 5 év alatt nem volt példa. Ugyanakkor a piacon megfigyelhető trend, miszerint a bérlők az évek során a modernebb irodákba költöznek, emelni fogja a régebbi, első és második generációs irodaházak üresedési rátáját, ezzel kiegyenlítve a teljes piaci üresedési rátát. Az átlagos bérleti díjak tekintetében lassú, de folyamatos növekedésről lehet beszámolni, Az óvatos optimizmussal jellemezhető piacon kihasználva – mivel Pest központi területein gyakorlatilag alig van üres iroda jelenleg - a Társaság épületeinek kiváló lokációját, tovább erősíthető a piaci pozíció az épületek szolgáltatásainak színvonalának emelésével, a bérlők igényeihez igazodó beruházásokkal, fejlesztésekkel, és növekedés-orientált bérlők felkutatásával.

VII. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság a 2015. évi konszolidált éves beszámolójába három leányvállalatot vont be, melyek a következők:

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

Az előző évi beszámolóban a konszolidációs körbe tartozó alábbi leányvállalatok 2015. június 30-i hatállyal beolvadtak a Budapesti Ingatlan Nyrt.-be, ekként jogutóddal megszűntek:

- Katlanka B Befektetési Kft.,
- Katlan Befektetési Zrt.,
- BPR Rákóczi 57 Kft.,
- BPR Delta Kft.,
- BPR Gamma Zrt.
- BIF Jókai 34. Kft.,
- BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft.

VIII. Felelősségvállaló nyilatkozat:

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

Budapest, 2016. február 23.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató