



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

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

A 2015. évi konszolidált éves beszámoló

.....

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

a vállalkozás megnevezése BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

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

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

2015. 01. 01. - 12. 31.
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2016. március 2.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke



Angel Gábor
vezérigazgató

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

P.H.

Konzolidált mérleg

	Melléklet	2015.12.31	2014.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	3	13 830 848	14 189 295
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4	122 670	817 115
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	4	77 306	51 719
Beruházások, felújítások	4	357 082	359 700
Befektetések társult vállalkozásban	5	-	-
Halasztott adókövetelések	6	2 804	122 054
Éven túli eszközök összesen		14 390 711	15 539 883
Forgóeszközök			
Készletek	7	2 901 799	3 505 229
Vevőkövetelések	8	202 515	270 979
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	9	109 938	145 837
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	10	968 885	3 654 981
Forgóeszközök összesen		4 183 136	7 577 026
Eszközök összesen		18 573 847	23 116 909
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	11	2 583 220	2 583 220
Tőketartalék	11	594 752	594 752
Értékelési tartalék	12	972 196	972 196
Eredménytartalék		9 934 024	10 264 557
Tárgyévi eredmény		59 195	- 330 533
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		14 143 387	14 084 192
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	13	2 977 798	5 630 096
Céltartalékok várható kötelezettségekre		16 238	-
Halasztott adó kötelezettségek	14	572 606	679 182
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		3 566 642	6 309 278
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	16	279 984	2 179 826
Szállítói kötelezettségek	17	38 933	31 193
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18	544 902	512 420
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		863 819	2 723 439
Kötelezettségek és saját tőke összesen		18 573 847	23 116 909
		0	0

	Melléklet	2015	2014
Értékesítés nettó árbevétele	19	2 901 730	2 217 195
Egyéb működési bevétel	20	401 181	102 318
Anyagjellegű ráfordítások	21	- 1 399 271	- 1 045 611
Személyi jellegű ráfordítások	22	- 334 247	- 320 651
Értékcsökkenés és értékvesztés	4	- 162 472	- 57 579
Egyéb működési ráfordítások	23	- 1 168 686	- 627 972
Működési eredmény		238 234	267 700
Pénzügyi bevételek	24	39 384	12 276
Pénzügyi ráfordítások	24	- 181 320	- 749 400
Adózás előtti eredmény		96 299	- 469 424
Tényleges adóráfóditás	25	- 24 430	- 31 144
Halasztott adó	25	- 12 674	170 035
Adózott eredmény		59 195	- 330 533
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		59 195	- 330 533
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		-	81 095
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		-	81 095
Teljes átfogó jövedelem		59 195	- 249 437
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		59 195	- 249 437
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Törzsrészcvények súlyozott átlaga (db)		25 832 200	25 832 200
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	26	2,29	- 12,80
Hígított	26	2,29	- 12,80



**BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2015. DECEMBER 31.**

BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT**

2015. DECEMBER 31.

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	7
1.1	A vállalkozás bemutatása	7
1.2	A Társaság cégadatai	7
1.3	A Társaság értékpapír struktúrája	8
1.4	Vállalatvezetés és foglalkoztatás.....	9
1.5	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	12
2.1.3	Árbevétel	13
2.1.4	Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése.....	13
2.1.5	Immateriális javak	17
2.1.6	Goodwill	17
2.1.7	Készletek.....	17
2.1.8	Követelések	18
2.1.9	Pénzügyi eszközök.....	18
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek.....	19
2.1.11	Céltartalékok	20
2.1.12	Társasági adó.....	20
2.1.13	Lízing.....	22
2.1.14	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	22
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek.....	22
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények.....	23
2.1.17	Osztalék	23
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye	23
2.1.19	Állami támogatások.....	23
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	23
2.2	A számviteli politika változásai	24
2.3	Bizonytalansági tényezők	24
2.3.1	Valós érték meghatározása	25
2.3.2	Értékcsökkenés.....	25
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	25
3.	Befektetési célú ingatlanok	26
4.	Ingatlanok, gépek és berendezések	26
5.	Befektetések társult vállalkozásban	28
6.	Halasztott adó követelések	28
7.	Készletek.....	28
8.	Vevőkövetelések.....	29
9.	Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	29
10.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	30
11.	Jegyzett tőke és tőketartalék	30
12.	Értékelési tartalék.....	30

13.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	31
14.	Halasztott adó kötelezettségek	32
15.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	32
16.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	33
17.	Szállítói kötelezettségek	33
18.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	33
19.	Árbevétel	34
20.	Egyéb működési bevétel.....	35
21.	Anyag jellegű ráfordítás.....	35
22.	Személyi jellegű ráfordítások	36
23.	Egyéb működési ráfordítások	36
24.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai.....	36
25.	Jövedelemadók.....	37
26.	Egy részvényre jutó eredmény	38
27.	Szegmensinformációk.....	38
28.	Kockázatkezelés.....	39
29.	Pénzügyi instrumentumok	44
30.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	45
31.	Mérleg alatti tételek	45
32.	Mérlegfordulónap utáni események.....	48
33.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	48

Konszolidált mérleg		adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve	
	Melléklet	2015.12.31	2014.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	3	13 830 848	14 189 295
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4	122 670	817 115
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	4	77 306	51 719
Beruházások, felújítások	4	357 082	359 700
Befektetések társult vállalkozásban	5	-	-
Halasztott adókövetelések	6	2 804	122 054
Éven túli eszközök összesen		14 390 711	15 539 883
Forgóeszközök			
Készletek	7	2 901 799	3 505 229
Vevőkövetelések	8	202 515	270 979
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	9	109 938	145 837
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	10	968 885	3 654 981
Forgóeszközök összesen		4 183 136	7 577 026
Eszközök összesen		18 573 847	23 116 909
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	11	2 583 220	2 583 220
Tőketartalék	11	594 752	594 752
Értékelési tartalék	12	972 196	972 196
Eredménytartalék		9 934 024	10 264 557
Tárgyévi eredmény		59 195	- 330 533
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		14 143 387	14 084 192
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	13	2 977 798	5 630 096
Céltartalékok várható kötelezettségekre		16 238	-
Halasztott adó kötelezettségek	14	572 606	679 182
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		3 566 642	6 309 278
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	16	279 984	2 179 826
Szállítói kötelezettségek	17	38 933	31 193
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18	544 902	512 420
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		863 819	2 723 439
Kötelezettségek és saját tőke összesen		18 573 847	23 116 909

A 7-48. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált átfogó eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2015	2014
Értékesítés nettó árbevétele	19	2 901 730	2 217 195
Egyéb működési bevétel	20	401 181	102 318
Anyagjellegű ráfordítások	21	- 1 399 271	- 1 045 611
Személyi jellegű ráfordítások	22	- 334 247	- 320 651
Értékcsökkenés és értékvesztés	4	- 162 472	- 57 579
Egyéb működési ráfordítások	23	- 1 168 686	- 627 972
Működési eredmény		238 234	267 700
Pénzügyi bevételek	24	39 384	12 276
Pénzügyi ráfordítások	24	- 181 320	- 749 400
Adózás előtti eredmény		96 299	- 469 424
Tényleges adóráfördítés	25	- 24 430	- 31 144
Halasztott adó	25	- 12 674	170 035
Adózott eredmény		59 195	- 330 533
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		59 195	- 330 533
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		-	81 095
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		-	81 095
Teljes átfogó jövedelem		59 195	- 249 437
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		59 195	- 249 437
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		25 832 200	25 832 200
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	26	2,29	- 12,80
Hígított	26	2,29	- 12,80

A 7-48. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2015. DECEMBER 31.

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2014. december 31-én	2.583.220	594.752	972.196	10.264.557	(330.533)	14.084.194
Előző évi eredmény átvezetése				(330.533)	330.533	
Teljes átfogó jövedelem					59.195	(249.437)
Egyenleg 2015. december 31-én	2.583.220	594.752	972.196	9.934.024	59.195	14.143.387

A 7-48. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2015. DECEMBER 31.

Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2015	2014
Adózás előtti eredmény	96 299	- 469 424
Kamatráfordítás	13 840	353 352
Nem pénzmozgást jelentő tételek		
Értékcsökkenés	163 186	38 727
Értékvesztés	- 714	18 852
Nem realizált árfolyamkülönbözet	- 18 067	299 927
Valós értékelésből származó eredmény	- 171 649	346 925
Céltartalék kötelezettségekre	16 238	-
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők		
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény	- 437 232	- 83 627
Nettó forgótőke mozgása		
Vevői követelések változása	68 465	341 774
Egyéb forgóeszközök változása	639 328	371 172
Szállítói tartozások változása	7 740	2 113
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	32 482	- 174 315
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	-	- 1 182
Kifizetett kamat	- 13 840	- 353 352
Kifizetett nyereségadó	- 24 430	- 31 144
Működési tevékenységből származó cash flow	371 646	659 798
Tárgyi eszközök beszerzése	446 069	- 45 449
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel	1 030 263	3 360 463
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása	1 476 332	3 315 014
Tőke kibocsátásból bevétel	- 0	
Hitelfelvétel	-	
Hitelvisszafizetés	- 4 534 074	- 671 206
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow	- 4 534 074	- 671 206
Pénzeszközgyenértékesek növekedése	- 2 686 096	3 303 606
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	3 654 981	351 374
Záró pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	968 885	3 654 981

A 7-48. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

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

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

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbeadás útján történő hasznosításával foglalkozik. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2015. december 31-én 43 fő. (2014. december 31-én 47 fő volt). A Társaság székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

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

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

1.2 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 tőzstőkéje:	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, az MNB honlapja (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 %

1.3 A Társaság értékpapír struktúrája

2015. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.200 darab 100 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből áll. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi.

1.4 Vállalatvezetés és foglalkoztatás

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvény tulajdon (db)	Közvetlen és közvetett részesedés (%)
ITT	Dr. 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).

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 2014. 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.

1.5 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács 2016. március 10-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

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

A vállalatcsoport pénzügyi éve megegyezik a naptári évvel.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2015. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

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

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek

a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

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

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

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelem-kimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszokban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és

kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyam-különbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam-különbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

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

2.1.4 Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése

A Csoportnál az ingatlanok három csoportja kerül elkülönítésre:

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

2.1.4.1 Befektetési célú ingatlanok

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

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a cégcsoport, a valós érték változásából származó különbségeket a

tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési bevétellel szemben. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

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

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

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

2.1.4.2 Egyéb ingatlanok valós értéken

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

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

A vállalatcsoport tulajdonában lévő egyéb ingatlanok valós értékének meghatározását 2004-től 2008-ig a KPMG Tanácsadó Kft., 2009-től pedig az Euro-Immo Expert Kft. végzi. A

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

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

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

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

2.1.4.3 Egyéb tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.5 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.6 Goodwill

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

2.1.7 Készletek

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

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

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

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

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

2.1.8 Követelések

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

2.1.9 Pénzügyi eszközök

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

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

amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

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

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

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

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

2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámla hitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

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

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

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

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

2.1.11 Céltartalékok

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

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

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

2.1.12 Társasági adó

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

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

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

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

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

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

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

2.1.13 Lízing

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

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

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

2.1.14 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.15 Mérlegen kívüli tételek

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

követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.16 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.17 Osztalék

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

2.1.18 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.19 Állami támogatások

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

2.1.20 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2015. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A beszámoló kiadásáig az alábbi standardok és értelmezések kerültek kibocsátásra, melyek még nem léptek hatályba. E standardok átvételét a Csoport hatályba lépésükkor tervezi:

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

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

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

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

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Valós érték meghatározása

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

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

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

2.3.2 Értékcsökkenés

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

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

		Szavazati arány	
		2015	2014
	cím:		
Kastélyszálló Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%
BPR Béta Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%
BIF Jókai 34. Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.		100,00%
BPR Delta Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.		100,00%
BPR Gamma Zrt.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.		100,00%
BPR Rákóczi 57 Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.		100,00%
BU-MA Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.		100,00%
Katlan Zrt.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.		100,00%

3. Befektetési célú ingatlanok

2015. december 31-én	14.189.295
Valós érték változás	532.300
Értékesítés	(890.747)
2014. december 31-én	14.189.295
Valós érték	
2014. december 31-én	14.189.295
2015. december 31-én	13.830.848

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2015-ben az alábbi tételekből adódott:

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

A befektetési ingatlanok valós értékének nagymértékű csökkenését elsősorban a Király utcai ingatlan értékesítése (315.000 e Ft csökkenés), valamint a Castrum Ház irodáinak, üzleteinek, garázsainak és tárolóinak értékesítése (575.747 e Ft csökkenés) indokolja.

4. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Egyéb Ingatlanok	Gépek. berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
2014. december 31-én	896 362	251 047	359 700	1 507 109
Konszolidációs kör változása	-	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	43 503	64 721	108 224
Csökkenés és átsorolás	- 694 446	- 97 412	- 67 339	- 859 197
2015. december 31.	201 916	197 138	357 082	756 136

2014. december 31-én	79 247	199 328	0	278 575
Konszolidációs kör változása	-	-		-
Éves leírás	7 586	15 571		23 157
Csökkenés	- 7 587	- 95 067	-	102 654
2015. december 31.	79 246	119 832	0	199 078

Nettó könyv szerinti érték

2014. december 31-én	817 115	51 719	359 700	1 228 534
2015. december 31.	122 670	77 306	357 082	557 058

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

Az egyéb ingatlanok valós értékének csökkenését 2015-ben főleg a Harsánylejtő ingatlanon található közműlétesítményeknek az Önkormányzat részére történő térítésmentes átadása okozza.

A gépek, berendezések 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), ezen felül pedig a szálloda üzemeltetéséhez szükséges berendezések beszerzéséből (1.654 E Ft) adódott. A csökkenés legfőbb oka a lízingelt gépjárművek pénzügyi lízing (96.201 E Ft) és a hozzá kapcsolódó értékcsökkenés hatásának kivezetése, melynek oka, hogy a tárgyévben a Társaság saját tulajdonú gépjárműveket szerzett be.

A beruházások állományának növekedésének jelentősebb tételei az anyavállalatnál (60.250 E Ft) keletkeztek, ezek a következők: ingatlanokkal kapcsolatos (6.776 E Ft), személygépkocsi vásárlása (40.057 E Ft), Versegen kazán, és folyadékűtő berendezés felújítás összege (6.201 E Ft), Andrásy úton gázellátás és kémény kivitelezési munkálatok (3.701 E Ft). Egyéb gépek, berendezések, és számítástechnikai eszközök beszerzésére 3.515 E Ft értékben került sor. Ezen kívül a Kastélyszállóban sor került szállodai, valamint egyéb kis értékű tárgyi eszközök beszerzésére is (2.959 E Ft).

A beruházások csökkenését az ingatlanokon a tárgy évben aktiválásra került beruházások értéke jelenti (18.222 E Ft), továbbá a személygépkocsik (39.100 E Ft), valamint egyéb gépek és számítástechnikai eszközök üzembe helyezéséhez (2.749 E Ft), és a Király utcai tervek (3.215 E Ft) eladásához és selejtezéséhez, valamint készletre kivezetéshez (1.094 E Ft) kapcsolódik. Ezen kívül a Kastélyszállóban sor került szállodai, valamint egyéb kis értékű tárgyi eszközök aktiválására is (2.959 E Ft).

A csökkenés döntő részét a növekedések között felsorolt beruházások aktiválása, valamint számítástechnikai eszközök és kis értékű tárgyi eszközök üzembe helyezése eredményezte.

5. Befektetések társult vállalkozásban

A Befektetések társult vállalkozásokban soron 2015-ben – a 2014-es évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, a Csoport 2015-ben minden leányvállalatát teljes körűen bevonta a konszolidációba.

6. Halasztott adó követelések

	2015. december 31.	2014. december 31.
Vevőkövetelések értékvesztése	94	2.169
Ingtatlanok, gépek, berendezések	0	(225.391)
Veszteségelhatárolás	2.710	345.276
Céltartalék	0	0
Levonható különbözet összesen	2.804	122.054
Halasztott adókövetelés összesen	2.804	122.054

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

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor 2015-ben és 2014-ben:

7. Készletek

	2015. december 31.	2014. december 31.
Anyagok	720	1.410
Befejezetlen és félkész termékek	2.262.198	2.435.303
Késztermékek	637.406	1.068.484
Áruk	44	32
Készletekre adott előlegek	0	0
Összesen	2.901.799	3.505.229

A készletek legnagyobb részét (99,92%) a továbbértékesítési célból megvalósult és megvalósuló Harsánylejtővel kapcsolatos ingatlanfejlesztések, mint kereskedelmi célú ingatlanok teszik ki.

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

A készletekre egyik évben sem kellett értékvesztést elszámolni.

8. Vevőkövetelések

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőkövetelések	245.266	330.389
Vevők értékvesztése	(42.751)	(59.410)
Összesen	<u>202.515</u>	<u>270.919</u>

A vevőkövetelések egy részét 2015. évben is az értékesített Castrum Házi irodák, üzletek, tárolók és parkolók 2015. december 31-ét követően esedékes részletei teszik ki (77.451 e Ft).

Ezen felül a vevőkövetelések részét képezik a 2015. december havi bérleti és üzemeltetési díjak, tovább számlázott közvetített szolgáltatások (telefon- és közüzemi díjak) és szállodai szolgáltatások kifizetetlen összegei.

9. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Társasági adó követelés	0	0
ÁFA követelés	0	0
Kamatbevétel elhatárolása	0	0
Iparűzési adó túlfizetés	0	0
Egyéb	25.643	26.723
Konszolidációba be nem vont vállalatokkal szembeni követelés	0	0
Bérleti és parkolási díj elhatárolás	78.666	112.138
Telefondíjak elhatárolása	0	0
Költségek aktív időbeli elhatárolása	1.815	2.344
Egyéb bevétel elhatárolások	3.814	4.632
Összesen	<u>109.938</u>	<u>145.837</u>

2015-ben jelentős a bevétel elhatárolások összege, melynek oka, hogy az elhatárolt számlák jelentős részében időszakos elszámolású teljesítés került kiszámlázásra, amelyek áfája már 2016. évet érinti, ezért ezek a számlák 2016. évben kerülnek könyvelésre, és 2015-ben elhatárolásra.

Az adó követelések és kötelezettségek nem adónemenként, hanem összevontan kerültek értékelésre és előjeltől függően besorolásra egyéb követelés vagy egyéb kötelezettség kategóriába. 2015 évben az adók összevont egyenlege kötelezettséget mutat, ezért az egyéb kötelezettségek soron kerülnek bemutatásra.

10. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Pénztárak	1.105	3.635
Bankszámla	967.780	3.651.346
Összesen	<u>968.885</u>	<u>3.654.981</u>

A pénzeszközök jelentős mértékű csökkenésének oka, hogy az előző év végén a bankszámlán volt a Teréz körúti ingatlan eladásából származó bevétel, melynek nagy részét a tárgyévben hitel előtörlesztésre használta fel a Társaság.

11. Jegyzett tőke és tőketartalék

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

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

12. Értékelési tartalék

Az értékelési tartalék az egyéb ingatlanok valós értéken való kimutatásához kapcsolódó növekmények összegeit tartalmazza halasztott adókötelezettség értékével nettósított összegben, mely a 2015. évben nem változott a 2014-es évhez képest, az összege pedig 972.196 e Ft.

13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Pénzügyi kötelezettségek	3.257.782	7.715.643
Ebből rövid lejáratú rész (-)	(279.984)	(2.085.547)
Összesen	<u>2.977.798</u>	<u>5.630.096</u>

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök állománya 2015. december 31-én 2.977.798 e Ft szemben a 2014. december 31-én fennállt 5.630.096 e Ft -tal.

A bankhitelek, ezen belül a hosszú lejáratú és rövid lejáratú hitelek devizában és forintban 2015.12.31-én és 2014.12.31 -én fennálló összegét az alábbi táblázat mutatja:

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege Eur-ban 2015.12.31.	Kölcsön összege e Ft-ban 2015.12.31.	Ebből hosszú lejáratú e Ft-ban 2015.12.31.	Ebből rövid lejáratú e Ft-ban 2015.12.31.
Budapesti Ingatlan Nyrt. CIB Bankhitel	10.404.259	3.257.782	2.977.798	279.984
Katlan Zrt. Raiffeisen Bank hitel	0	0	0	0
Tőketartozás 2015.12.31.-én	10.404.259	3.257.782	2.977.798	279.984

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege Eur-ban 2014.12.31.	Kölcsön összege e Ft-ban 2014.12.31.	Ebből hosszú lejáratú e Ft-ban 2014.12.31.	Ebből rövid lejáratú e Ft-ban 2014.12.31.
Budapesti Ingatlan Nyrt. CIB Bankhitel	19.548.581	6.155.652	4.506.902	1.648.750
Katlan Zrt. Raiffeisen Bank hitel	4.954.082	1.559.991	1.123.194	436.797
Tőketartozás 2014.12.31.-én	19.548.581	7.715.643	5.630.096	2.085.547

A Budapesti ingatlan Nyrt. esetében a hosszú és rövid lejáratú kölcsönök bázis és tárgy évi összegében nagymértékű változás figyelhető meg. Ennek oka, hogy az időszaki rendes törlesztéseken (776.851 EUR) kívül több nagy összegű előtörlesztés is történt (8.367.471 EUR), melynek oka, hogy az előző évi Teréz körúti ingatlan eladásból, valamint a Király utcai ingatlan, Castrum-ház irodák és Harsánylejtő telkek eladásából befolyt pénzügyi összeget a társaság előtörlesztésre fordította.

A Katlan Zrt. Raiffeisen Banknál fennálló hitele 2015. március 31-én teljes egészében visszafizetésre került.

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

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

A hosszú lejáratú hitelek törlesztése a szerződés alapján a következő:

	2015. december 31.
2016-ban törlesztendő	279.984 e Ft
2017-ben törlesztendő	569.057 e Ft
2018-ban törlesztendő	2.408.741 e Ft
Összesen	3.257.782 e Ft

14. Halasztott adó kötelezettségek

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

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

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor 2015-ben és 2014-ben:

	2015. december 31.	2014. december 31.
Vevőkövetelések értékvesztése	(4.181)	(3.772)
Ingatlanok, gépek, berendezések	964.182	741.979
Veszteségelhatárolás	(387.395)	(59.025)
Céltartalék	0	0
Egyéb	0	0
Adóköteles különbség összesen	572.606	679.182
Halasztott adókötelezettség összesen	572.606	679.182

15. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

A 2015. december 31-ei egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 0 e Ft, megegyezően a 2014-es állománnyal.

16. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
CIB hitel	279.984	1.648.750
Raiffeisen hitel	0	436.797
Folyószámlahitel	0	94.279
Összesen	<u>279.984</u>	<u>2.179.826</u>

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

A hosszú lejáratú bankhitelek következő évben esedékes törlesztő részleteinek összege jelentősen alacsonyabb az előző évhez képest, tekintve, hogy csupán a rendszeres tőketörlesztéseket foglalja magában, nincsenek előtörlesztések egyszeri tételként.

17. Szállítói kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Szállítói kötelezettségek	38.933	31.193
Összesen	<u>38.933</u>	<u>29.080</u>

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

18. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	504.746	452.819
Passzív időbeli elhatárolások	40.156	59.601
Összesen	<u>544.902</u>	<u>512.420</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza 2015. és 2014. december 31-én:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevői előlegek	361.038	327.311
Jövedelem elszámolás	2.953	20.382
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.280	75.280
Adó- és járulékfizetési kötelezettségek	48.387	10.492
Közüzemi és telefon költségek elhatárolása	24.123	28.329
Vevői előrefizetések	16.447	17.366
Bevétel elhatárolások	1.024	2.222
Egyéb költség elhatárolások	15.009	29.050
Pénzügyi lízinghez, kapcsolódó kötelezettség	0	1.178
Egyéb kötelezettség	641	810
Összesen	<u>544.902</u>	<u>512.420</u>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek, a dematerializációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség, valamint az elhatárolt közüzemi és egyéb költségek határozzák meg 2015-ben és 2014-ben is. A növekedés döntő részét a vevői előlegek összegének és az adó- és járulékfizetési kötelezettségek összegének növekedése teszi ki. A csökkenés legfőbb oka az egyéb költség elhatárolások, valamint a jövedelem elszámolási számlán év végén található kötelezettség csökkenése.

19. Árbevétel

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1.070.854	1.391.190
Parkolási díj bevételek	184.6559	196.774
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	209.290	219.459
Szállodai és éttermi szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	161.886	136.612
Ingatlan értékesítés árbevétele	1.250.912	247.635
Egyéb árbevételek	24.129	25.525
Összesen	<u>2.901.730</u>	<u>2.217.195</u>

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

A bérleti, üzemeltetési és parkolási díj bevételek 21%-kal csökkentek, mely legnagyobb részben a 2014-ben eladott Teréz körúti, kisebb mértékben a 2015-ben eladott Castrum-Ház és Király utcai ingatlan bérleti bevételeinek kieséséből származik.

A közvetített szolgáltatások a bérlők felé tovább számlázott közüzemi- és telefon díjakat tartalmazza, mely a tárgy évben csekély mértékben, 5%-kal csökkent. A továbbszámlázások elsősorban a Flórián Udvar bérlőinek közüzemi fogyasztásának, a Victor Hugó utcai bérlők áramfogyasztásának, illetve a Zágrábi út 1-3. szám alatt található szálloda bérlemény közüzemi fogyasztásának továbbszámlázásából ered.

A szállodai és éttermi szolgáltatások bevétele 19 %-kal nőtt, melynek legfőbb oka a Kastélyszállóban eltöltött vendégéjszakák szállásdíj bevételeinek jelentős növekedése.

Az ingatlan értékesítés árbevétele 405 %-kal növekedett az előző évhez képest, melynek legfőbb oka, hogy a Harsánylejtő Projekt telek értékesítései jelentősen emelkedtek.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek, melyek összege csekély mértékben, 5%-kal csökkent bázis időszakról a tárgy időszakra.

20. Egyéb működési bevétel

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Valós értékelés	0	0
Ingatlan értékesítés	395.000	83.502
Egyéb bevételek	6.181	18.816
Összesen	<u>401.181</u>	<u>102.318</u>

Az egyéb működési bevétel soron 2015. évben a befektetési ingatlanok értékesítésének nyeresége és egyéb bevételek jelennek meg. A Király utcai ingatlan értékesítésének IFRS szerinti eredménye 395 millió Ft volt.

21. Anyag jellegű ráfordítás

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Anyagköltségek	167.168	175.075
Igénybe vett szolgáltatások értéke	405.367	372.495
Egyéb szolgáltatások értéke	17.066	19.855
Eladott áruk beszerzési értéke	599.975	260.056
Eladott (közvetített) szolg. értéke	209.695	218.130
Összesen	<u>1.399.271</u>	<u>1.045.611</u>

Az anyag jellegű ráfordítások összege 353,7 millió Ft-tal lett magasabb, mint előző évben, melynek legnagyobb tétele az ELÁBÉ 340 millió Ft-tal magasabb összege, köszönhetően az értékesítések megemelkedett volumenének.

22. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Béreköltség	246.533	229.642
Egyéb személyi jellegű juttatások	18.308	23.610
Járulékok	69.406	67.399
Összesen	<u>320.651</u>	<u>320.651</u>

A személyi jellegű ráfordítások 4%-kal emelkedtek előzőévhez képest, mely leginkább jutalom kifizetésből adódik.

23. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Valós értékelés	273.599	359.518
Ingatlan értékesítés	0	0
Egyéb ráfordítások	895.087	268.454
Összesen	<u>1.168.686</u>	<u>627.972</u>

Az egyéb működési ráfordítások jelentős tétele az ingatlanok piaci értékének csökkenése miatt elszámolt összeg. Az egyéb ráfordítások mindkét évben megjelenő tételei az ingatlanok építmény- és telekadója, az iparűzési adó. Emellett a tárgyévben jelentős tételként szerepel a Harsánylejtő közműberuházások térítés nélküli átadása a helyi Önkormányzat részére, 678 millió forint értékben.

24. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kapott kamatok	13.303	9.236
Árfolyamnyereség	26.081	3.040
Összesen	<u>39.384</u>	<u>12.276</u>

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Fizetett kamatok	177.620	362.588
Árfolyamveszteség	3.700	386.615
Egyéb	0	197
Összesen	<u>181.320</u>	<u>749.400</u>

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

A pénzügyi műveletek ráfordítása a banki hitelek után fizetett kamatokat és az árfolyamveszteséget tartalmazza. A fizetett kamat összege a jelentős összegű hitel előtörlesztések miatt az előző évnek kevesebb, mint felére csökkent, míg az árfolyamveszteség a HUF/EUR árfolyam kedvező irányú változása miatt elhanyagolható az előző évhez képest.

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2015. évi eredménye összességében 568.080 e Ft-tal nőtt az előző évihez képest.

25. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Társasági adó	24.430	31.144
Halasztott adó	12.674	(170.035)
Összesen	<u>37.104</u>	<u>(138.891)</u>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az egyes társaságok helyi szabályok szerint megállapított adózandó nyeresége alapján került meghatározásra. 2010. július 1-jétől a társasági adó kulcsa 10% éves 500 millió forint adózás előtti eredmény alatt, és 19% maradt az 500 millió forintos szintet meghaladó eredményre vonatkozóan.

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Adózás előtti eredmény	96.299	-469.424
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	0	0
Állandó különbségek	(59.195)	(138.891)
Jövedelemadók összesen	<u>37.104</u>	<u>(138.891)</u>

26. Egy részvényre jutó eredmény

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

	2015	2014
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	59.195	(330.533)
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	25.832.200	25.832.200
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	2,29	-12,80

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2015-ben, sem 2014-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

27. Szegmensinformációk

A vállalatcsoport valamennyi ingatlana Budapesten és vonzáskörzetében található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a vállalatcsoport ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik a szegmensek kialakítására 2015. évben is ennek megfelelően került sor. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a cégcsoport működésből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható üzemi eredmény.

A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2014. és 2015. évi alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

2014	Befektetési ingatlan	Egyéb ingatlan	Kereskedelmi ingatlan	Működési eredmény	Összesen
Értékesítés árbevétele	1 966 905	0	249 307	984	2 217 195
Egyéb működési bevétel	87 380	0	0	14 939	102 318
Anyagjellegű ráfordítások	-686 891	0	-277 111	-81 610	-1 045 611
Személyi jellegű ráfordítások	-37 140	0	0	-283 511	-320 651
Értékcsökkenés és értékvesztés	2 907	-17 939	0	-42 547	-57 579
Egyéb működési ráfordítások	-441 903	-18 138	-90 919	-77 014	-627 973
Üzleti tevékenység eredménye	891 259	-36 077	-118 723	-468 759	267 700

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

28. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2015-ben és 2014-ban sem jelentős. Az idegen tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

	Melléklet	2015. december 31.	2014. december 31.
Hitelek, kölcsönök	13,16	3.257.781	7.809.922
Le: Pénzeszközök	10	968.885	3.654.981
Nettó adósságállomány		2.288.897	4.154.941
Saját tőke		14.143.387	14.084.192
Nettó saját tőke		11.854.490	9.929.251

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitéettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitéettséget mutatja 2015. december 31-én és 2014. december 31-én.

	2015. december 31.	2014. december 31.
Vevőkövetelések	202.515	270.979
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	968.885	3.654.981
Összesen	1.171.400	3.925.960

Likviditási kockázat

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

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

Piaci kockázat

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

Érzékenységi elemzés

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

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2015. december 31.	2014. december 31.
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	96 299	891 039
Nettó kamatráfordítás	-164 316	-361 449
Adózás előtti eredmény	260 615	1 252 488
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	96 299	891 039
Nettó kamatráfordítás	-165 960	-365 063
Adózás előtti eredmény	262 258	1 256 102
Adózás előtti eredmény változása	1 643	3 614
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,630%	0,289%

5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	96 299	891 039
Nettó kamatráfordítás	-172 532	-379 521
Adózás előtti eredmény	268 831	1 270 560
Adózás előtti eredmény változása	8 216	18 072
Adózás előtti eredmény változása (%)	3,152%	1,443%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	96 299	891 039
Nettó kamatráfordítás	-180 748	-397 594
Adózás előtti eredmény	277 047	1 288 633
Adózás előtti eredmény változása	16 432	36 145
Adózás előtti eredmény változása (%)	6,305%	2,886%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	96 299	891 039
Nettó kamatráfordítás	-162 673	-357 835
Adózás előtti eredmény	258 972	1 248 874
Adózás előtti eredmény változása	-1 643	-3 614
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,630%	-0,289%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	96 299	891 039
Nettó kamatráfordítás	-156 101	-343 377
Adózás előtti eredmény	252 399	1 234 416
Adózás előtti eredmény változása	-8 216	-18 072
Adózás előtti eredmény változása (%)	-3,152%	-1,443%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	96 299	891 039
Nettó kamatráfordítás	-147 885	-325 304
Adózás előtti eredmény	244 183	1 216 343
Adózás előtti eredmény változása	-16 432	-36 145
Adózás előtti eredmény változása (%)	-6,305%	-2,886%

Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

Aktuális árfolyamokkal	2015. december 31.	2014. december 31.
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	19 245 323	23 116 909
Devizás eszközök	354 197	199 484
Forintban denominált kötelezettségek	1 141 367	2 826 532
Devizás kötelezettségek	3 289 094	6 206 185
Nettó eszközállomány	15 169 059	14 283 676
1%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	19 245 323	23 116 909
Devizás eszközök	357 739	201 479
Forintban denominált kötelezettségek	1 141 367	2 826 532
Devizás kötelezettségek	3 321 985	6 268 247
Nettó eszközállomány	15 139 710	14 223 609
Nettó eszközállomány változása	-29 349	-60 067
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,193%	-0,421%
5%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	19 245 323	23 116 909
Devizás eszközök	371 907	209 458
Forintban denominált kötelezettségek	1 141 367	2 826 532
Devizás kötelezettségek	3 453 549	6 516 494
Nettó eszközállomány	15 022 314	13 983 341
Nettó eszközállomány változása	-146 745	-300 335
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,967%	-2,103%
10%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	19 245 323	23 116 909
Devizás eszközök	389 617	219 432
Forintban denominált kötelezettségek	1 141 367	2 826 532
Devizás kötelezettségek	3 618 004	6 826 804
Nettó eszközállomány	14 875 569	13 683 006
Nettó eszközállomány változása	-293 490	-600 670
Nettó eszközállomány változása (%)	-1,935%	-4,205%
-1%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	19 245 323	23 116 909
Devizás eszközök	350 655	197 489
Forintban denominált kötelezettségek	1 141 367	2 826 532
Devizás kötelezettségek	3 256 203	6 144 123
Nettó eszközállomány	15 198 408	14 343 743
Nettó eszközállomány változása	29 349	60 067
Nettó eszközállomány változása (%)	0,193%	0,421%

-5%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	19 245 323	23 116 909
Devizás eszközök	336 487	189 510
Forintban denominált kötelezettségek	1 141 367	2 826 532
Devizás kötelezettségek	3 124 639	5 895 876
Nettó eszközállomány	15 315 804	14 584 011
Nettó eszközállomány változása	146 745	300 335
Nettó eszközállomány változása (%)	0,967%	2,103%

-10%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	19 245 323	23 116 909
Devizás eszközök	318 777	179 536
Forintban denominált kötelezettségek	1 141 367	2 826 532
Devizás kötelezettségek	2 960 185	5 585 567
Nettó eszközállomány	15 462 549	14 884 346
Nettó eszközállomány változása	293 490	600 670
Nettó eszközállomány változása (%)	1,935%	4,205%

29. Pénzügyi instrumentumok

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

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

2014. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	270.979	270.979
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3.654.981	3.654.981
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	7.809.922	7.809.922
Szállítói kötelezettségek	31.193	31.193

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

30. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az anyavállalatnál az Igazgatótanácsi tagok 2015. évben tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket, az Audit bizottsági tagok 2015. évben 300.000,- Ft/hó tiszteletdíj mellett látták el tisztségüket. A konszolidációs körbe vont leányvállalatoknál Felügyelőbizottság nincs. Az ügyvezetés (ide értve a cégformából adódóan az Igazgatóságot, Vezérigazgatót is) díjazás nélkül látja el megbízását.

31. Mérleg alatti tételek

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

a) 2015. december 31-én a cégcsoport vagyontát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok állnak fenn:

A terhelt dolog, jog (vagyorrész) megnevezése	A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)	A jogosult neve	A biztosított követelés / bejegyzett teher összege
Budapest 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)	Hitelszerződés: Dátuma: 2007. január 15.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai
Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)	Biztosítéki szerződések azonosítói:		
Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)	Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 34637/0/A/107 hrsz. ingatlan (1081 Budapest, Rákóczi út 57.)	Ingatlan vételi opciós szerződés:		

Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.)	Hitelszerződés: (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)	Biztosítéki szerződések azonosítói: Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 8263 hrsz. ingatlan (1126 Budapest, Királyhágó tér 6-7.)	Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)			

b) A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2014. december 31-én az alábbi peres eljárásokban szerepel alperesként:

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 vállalattól 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 jogorvoslattal élt. A Fővárosi Ítéltábla előtt folyamatban lévő másodfokú eljárást az Ítéltábla felfüggesztette, mivel a felperes alkotmányjogi panaszt terjesztett elő az első - jogerős - részítélet ellen, mivel álláspontja szerint a jogerős bírói döntés alkotmányosértő 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 egybevágóak, 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.

32. Mérlegfordulónap utáni események

A cégcsoportnál nem történtek a mérlegfordulónap után a beszámolóra hatást gyakorló események.

33. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának Igazgatótanácsa 2016. március 10-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

A konszolidációs beszámoló aláírására jogosult személyek:

A blue ink signature of Dr. Nobilis Kristóf, consisting of a fluid, cursive line.

Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

A blue ink signature of Angel Gábor, consisting of a fluid, cursive line.

Angel Gábor
vezérigazgató

Budapest, 2016. március 2.



BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

2015. DECEMBER 31.

1. Bevezetés

A Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (továbbiakban „Társaság” vagy „Csoport”) 2015. évről szóló konszolidált üzleti jelentése az alábbi főbb pontokon keresztül mutatja be a cégcsoport 2015. évi eredményeit, működésének kiemelkedő eseményeit.

- a Társaság bemutatása
- 2015. évi ingatlanhasznosítási eredmények
- 2015. évi kiemelt események
- 2015. évi gazdasági kulcsadatok
- 2016. évre vonatkozó üzleti célok
- mérleg fordulónapja és mérlegkészítés időpontja közötti lényeges események

2. A Társaság bemutatása

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

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

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

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. 2015. december 31-én nyolc irodaházat, két parkolóházat, három fejlesztési telket és egy kastélyszállót birtokolt. A vállalatcsoport dolgozóinak éves átlagos statisztikai állományi létszáma 2015. december 31-én 43 fő volt. A Társaság székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

2.1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi 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, az MNB honlapja (www.kozzetetelek.hu) és a Társaság saját honlapja (www.bif.hu).

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2016. február 23-ai 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 %

2.2. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság a 2015. évi konszolidált éves beszámolójába 3 leányvállalatot vont be, melyek a következők:

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

Az előző évi beszámolóban a konszolidációs körbe tartozó alábbi leányvállalatok - a közgyűlés 2015. április 13-i első és a 2015. május 15-i második döntése, és a megfelelő alapítói döntések eredményeképpen - 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.

2.3. A Társaság piaci környezetének és piaci pozíciójának bemutatása

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

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

a.) Irodapiac

Irodaportfoliónk meghatározó része jó minőségű, vezető magyarországi és multinacionális bérlőknek határozott időtávra bérbe adott, infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű, elsősorban „B” kategóriás, másodrészt „A” kategóriás épületekből, valamint iroda és lakásfejlesztésre vásárolt kitűnő elhelyezkedésű, belvárosi lokációjú, telkekből tevődik össze. Ingatlanjaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az adott területen belüli elhelyezkedése, ezen kívül az ingatlan várható értéknövekedése, továbbfejlesztési potenciálja. A Társaság számára az irodapiac stratégiai üzletág, a város tömegközlekedéssel – elsősorban kötöttpályás eszközökkel - nagyon jól megközelíthető csomópontjain öt "B" kategóriájú és egy „A” kategóriájú irodaépülettel és egy vegyes használatú ingatlannal rendelkezik. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas színvonalúak, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A bérlők elvárásaival összhangban, a szolgáltatási szint emelésével, megfelelő fejlesztésekkel, továbbá a bérlőkkel való személyesebb kontaktus kialakításával sikerül Társaságunknak a bérlőket megnyerni és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kitűnő adottságoknak, folyamatosan kontrolált és fejlesztett műszaki állapotnak, továbbá az elvárt szolgáltatási szintnek köszönhetően belvárosi irodaházaink több mint 90%-os, a piaci átlagot jóval meghaladó kihasználtsággal működnek.

b.) Parkolóházak piaca

A Társaság tulajdonában lévő Aranykéz utcai parkolóházban a korábbi években a környező irodaépületek kiürülését követően a kihasználtság csökkent, 50%-körül mozgott. Az elmúlt év végén megkezdett belvárosi fejlesztéseknek köszönhetően (Szervita tér, Váci 1 restrukturálás, Nádor téri mélygarázs építés) a kereslet ismét élénkülést mutat. A Társaság tulajdonában van emellett a Budapest III., Polgár utca 8-10. szám alatti parkolóház, amely a Flórián Udvar Irodaház részét képezi, ám a nyilvánosság számára is igénybe vehető parkolási szolgáltatást nyújt, és az elmúlt években 90% feletti kihasználtsággal üzemelt. A 3. kerületben 2015. év közepén bejelentett fizetős köztéri parkolás bevezetését követően a kihasználtság tovább emelkedett és elérte a 100%-os szintet.

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

c.) Építési telkek piaca

A Társaság a 3. kerületi Testvérhegy oldalában a Kocsis Sándor út mellett (korábban Harsány lejtő) rendelkezik már megvalósított jelentős építési telek fejlesztési projekttel és további fejlesztési lehetőséggel. Az építési telkekre 2014-ig a túlkínálat volt jellemző, bár a budai oldalon ahol a kínálat több mint fele koncentrálódik nem állt le teljesen a családi házas telkek piaca, az ügyleteket azonban jelentősen kisebb volumenben, nyomott áron, hosszabb idő alatt lehetett realizálni. A 2015-ben tapasztalt élénkülés eredményeként az év végére viszont alig volt különbség a vételi és a kínálati ár között, a tranzakciók száma pedig igen jelentősen emelkedett. Ennek köszönhetően a Társaság értékesítési számai ezen a területen jelentősen felpörögtek. 2016-ban a bevezetésre került lakáspiaci kormányzati intézkedések hatására további kereslet növekedésre számítnak.

2.4. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A **Budapesti Ingatlan Nyrt.** tevékenységének eredményességét továbbra is erősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az ez alapján kialakuló vállalati gazdálkodási környezet, ugyanis az irodák kihasználtsága, a realizálható bérleti díjak nagysága a bérlő társaságok anyagi helyzetétől, kilátásaitól függ. 2015. év során a Budapesti iroda piac kihasználatlansági rátája – részben a gazdasági növekedésnek részben pedig a visszafogott irodafejlesztéseknek köszönhetően - 12% körülire csökkent. Ilyen limitált rendelkezésre álló területre az elmúlt 7 év alatt nem volt példa. Ugyanakkor a piacon megfigyelhető trend, miszerint a bérlők az évek során a modernebb irodákba költöznek, emelni fogja a régebbi, első és második generációs irodaházak üresedési rátáját, ezzel kiegyenlítve a teljes piaci üresedési rátát. Az átlagos bérleti díjak tekintetében lassú, de folyamatos növekedésről lehet beszámolni, Az óvatos optimizmussal jellemezhető piacon kihasználva – mivel Pest központi területein gyakorlatilag alig van üres iroda jelenleg - a Társaság épületeinek kiváló lokációját, tovább erősíthető a piaci pozíció az épületek szolgáltatásainak színvonalának emelésével, a bérlők igényeihez igazodó beruházásokkal, fejlesztésekkel, és növekedés-orientált bérlők felkutatásával.

A belvárosi ingatlanfejlesztések már nem csak tervek, több helyszínen indultak meg a kivitelezési munkálatok, melyek egyrészt a versenyhelyzetet erősítik, másrészt az irodapiac erősödését jelzik.

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



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

Az üzemeltetést illetően az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben (nagy összegű felújítás, beruházás), leányvállalata az operatív, üzemeltetői feladatokat látja el.

2.5. A vállalatvezetésben a 2013. december 31-i állapothoz képest történt változás

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.

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. 2015. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban nem történt a vállalatvezetésben változás.

A konszolidációs körbe vont társaságoknál nem történtek személyi változások a 2014. december 31-i állapothoz képest.

3. 2015. évi ingatlanhasznosítási eredmények

A társaság fő tevékenységi körébe tartozó ingatlan bérbeadás területén kirívó esemény nem volt tapasztalható. A portfólió feltöltöttsége 2015. év végéig tovább emelkedett és a működő, bérbeadásra szánt ingatlanok kihasználtsága átlagosan az év végére meghaladta a 90%-ot.



A Társaságunk „A” kategóriás iroda ingatlanja, a Flórián Udvar irodaház számára a 2015-ös év kiemelkedően sikeres volt. A kereslet növekedésének köszönhetően az év végére a kihasználtság elérte a 90%-ot, ezzel az elmúlt évek legmagasabb értékét produkálta. A kihasználtság növekedését ugyanakkor a javuló piaci hangulatban emelkedő bérleti díj egységárak mellett sikerült megvalósítani.

A 2015. év során a Madách téri épület területeinek közel 50%-át bérlő 4*-os szálloda stabilan folytatta működését. A korábbi években megkötött irodabérleti szerződések problémamentesen zajlanak, így az épület kiadottsága a 2015-ös évben folyamatosan 100%-os értéken volt. Az épület felét így közepes méretű magyar és külföldi vállalkozások bérlik, míg a másik felén a hotel működik.





A Városmajor utcai irodaház bérlői összetétele 2015-ben nem változott jelentősen, két nagyobb – folyamatosan növekvő bérlő bérlő az épület 90%-át, míg a maradék területeken több kisebb bérlő osztozik. Az egyik nagy bérlő a bérleti szerződésének lejártát követően további 3 évvel hosszabbította meg annak futamidejét. Az év során a korábbi tervek szerint folytatódott az épület korszerűsítése a nyílászárók cseréjével. A bérlői mix-nek köszönhetően az épület az év során szinte végig 100%-os kihasználtsággal működött.

A Bajcsy Zs. úti irodakomplexum 2015. év során végig 95% feletti kihasználtsággal működött, a Victor Hugo utcai, MTA-val közösen működtetett irodaház töltöttsége a bérlői mozgásoknak köszönhetően a 90%-os kihasználtság körül mozgott.

A Budaörs IX. kerületi lakásokat, irodákat és üzleteket magába foglaló Castrum Ház társasházban a korábbi években kialakított önálló iroda és üzlet albetétek értékesítése is folytatódott. A piacon az „A” kategóriás irodaépületben lévő 80-120 nm-es ingatlanok értékesítése továbbra is egyedi terméknek számított. Bár 2014. év eleji áremelés hatására az értékesítés üteme átmenetileg lassult, azonban a 2015. év során az ismét megélnékvű keresletnek köszönhetően lendületet kapott, így az év végére sikerült az összes értékesítésre kijelölt ingatlant értékesíteni és ezzel a projektet lezárni, a tervekben szereplő adatokhoz képest jóval rövidebb időn belül, a vártnál jelentősen magasabb eredményesség mellett.



A portfolió másik értékesítési terméke a Harsánylejtő kertváros projekt, ahol az összközműves családi-, iker-, és 4 lakásos társasházépítésre alkalmas telkek értékesítése 2015. évben kiemelkedő ütemben zajlott. Társaságunknak sikerült értékesíteni a telkek 90%-át, mégpedig emelkedő árszint mellett. Az év végével elmondható, hogy egyaránt emelkedett mind a lakosság építési kedve, mind a vállalkozók építési hajlandósága. A 2016-os év lakásépítés támogatási szabályainak változása komoly lökést adhatnak a további vásárlási kedv, ill. árszintnövekedésnek.



A Királyhágó téri, illetve Sas u. 24. száma alatti fejlesztési ingatlanok legjobb hasznosítási formáját a Társaság még keresi, melynek keretében a Királyhágó téri ingatlanra a 2009-2010-ben készített irodaház építési engedélyezési terv mellett társasházi beépítésre készült beépítési tanulmány terv. A Sas u.-i ingatlanra több irodaház koncepció került kidolgozásra, neves hazai építészirodák bevonásával.

A Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlan (templom) ingatlan speciális jellegéből adódóan a nehezebben bérbe adható portfolió elemek közé tartozik, mindazonáltal az év végén sikerült 100%-ban, hosszú távú szerződéssel hasznosításba vonni.

A Budapest, X. kerület Üllői út 114. szám alatti épületegyüttesből a szálloda rész továbbra is bérbeadással van hasznosítva. Az irodaház rész az év elején üzembe helyezésre került, bérlőkkel való feltöltése megkezdődött, mely az év végére kb. 50%-os feltöltöttséget ért el.

4. 2015. évi gazdasági kulcsadatok

	2015. ezer Ft	2014. ezer Ft
Árbevétel	2 901 730	2 217 195
Működési ráfordítás	-1 733 519	- 1 366 262
Értékcsökkenés és értékvesztés	-162 472	- 57 579
Egyéb működési eredmény	-767 505	- 525 654
Működési eredmény	238 234	267 700
Pénzügyi eredmény	-141 936	- 737 124
Adózás előtti eredmény	96 299	- 469 424
Adózott eredmény	59 195	- 330 533
Mérlegfőösszeg	18 573 847	23 116 909
Saját tőke	14 143 387	14 084 192

A 2015. évi **bevétel** adatok 684 535 eFt-tal haladták meg az előző évi adatokat. A bevétel 51%-a bérbeadáshoz kapcsolódik, 43%-a értékesítésből, 6%-a vendéglátásból. A bérbeadásból származó bevételek 338 millió Ft-tal alacsonyabban alakultak a tavalyi évhez képest, ami egyrészt a Teréz krt.-i ingatlan, valamint a Castrum Ház irodáinak és üzleteinek értékesítése miatt kieső bérleti bevételekből adódik, másrészt ezt ellensúlyozta más ingatlanokon, a feltöltöttség emelkedéséből származó bérleti bevétel. Az értékesítési bevételek 606 millió Ft-tal haladták meg az előző évit, mely a Harsánylejtő projekt építési telkeinek várakozásokat felülmúlóan sikeres értékesítéséből adódik. A vendéglátásból származó bevételek 25 millió Ft-tal növekedtek az előző évhez képest. Az egyéb bevételekben jelentős változás nem történt.

A **működési ráfordítások** 27%-kal haladták meg az előző évi értéket. Összegében jelentősebb emelkedés az anyagjellegű ráfordítások tekintetében jelentkezik, ami a nagyobb összegű értékesítéshez kapcsolódó magasabb összegű ELÁBÉ-ből adódik. A személyi jellegű költségek tekintetében 14 millió Ft-os emelkedés történt az előző évhez képest, mely a kifizetett jutalmakból adódik. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2015. december 31-én 43 fő (2014. december 31-én 47 fő) volt. Az **egyéb működési eredmény** tekintetében jelentkező 768 millió Ft-os veszteség egyrészt egy 401 millió Ft-os bevételből adódik, melynek legnagyobb része a Castrum-Ház ingatlanok értékesítésének összege, másrészt egy csaknem 1 169 millió Ft-os ráfordításból, aminek több, mint fele Harsánylejtő közműberuházásainak térítésmentes átadásából ered, míg a maradék a normál üzletmenetből adódó ráfordítás (főként iparüzési és építmény adó), illetve itt jelenik meg a piaci értékelésből adódó előző évhez viszonyított negatív különbözet, ami néhány ingatlan piaci értékének csökkenéséből adódik.

A **működési eredmény**, elsősorban a működési ráfordítások, valamint az egyéb ráfordítások fent részletezett növekedésénél fogva 29,5 millió Ft-tal alacsonyabban alakult, mint 2014. évben.

A **pénzügyi eredmény** 595 millió Ft-tal lett magasabb, mint előző évben. A pénzügyi ráfordítások tekintetében a jelentős összegű előtörlesztések miatt a hitelkamat összege 185 millió Ft-tal csökkent, valamint az árfolyamveszteségek az EUR árfolyam kedvező alakulása miatt 383 millió forinttal kisebb lett az előző évhez viszonyítva, míg az árfolyamnyereségek 23 millió forinttal nőttek.

5. 2015. évi kiemelt események

A 2015-ös év során három kiemelkedő eseményről lehet beszámolni. Első félévben zárult a portfólió egyik fejlesztési ingatlanjának a Király utca 46 szám alatti ingatlanok az értékesítése. 2015 év végére gyakorlatilag lezárult a Castrum Ház projekt iroda albetéteinek értékesítése is. A harmadik fontos esemény pedig a Harsánylejtő kertváros értékesítési ütemének várakozásokon felüli felgyorsulása volt, melynek köszönhetően a projekt I. ütemének értékesítési szintje év végére elérte a 80%-ot.



6. 2016. évre vonatkozó üzleti célok

2016. évre vonatkozó üzleti célokat elsősorban az év eleje, illetve az előző év vége óta tapasztalható ingatlanpiaci élénkülést kihasználó stratégia megalkotása és kivitelezése határozza meg.

A Társaság számára fontos feladat a lassan kifutó Harsánylejtő Kertváros projekt I. ütemét követő II. ütem fejlesztésének és értékesítésének beindítása, illetve a projekt keretén belül történő Társasházi projektek megvalósításának előkészítése, a fejlesztések megvalósításhoz szükséges likviditási többlet biztosítása, melyhez alapul szolgálnak:

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

7. A mérleg fordulónapja után történt lényeges események

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges eseményként említendő, hogy 2015. március 1-jén a Társaság hirdetményt tett közzé arról, hogy nyilvános ártárgyalás lefolytatását követően értékesíteni kívánja a Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti és a Budapest, V. ker. sas u. 24. sz. alatti telekingatlanjait.

8. Felelősségvállaló nyilatkozat:

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

A blue ink signature of Dr. Nobilis Kristóf, consisting of a stylized, flowing script.

Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke

A blue ink signature of Angel Gábor, consisting of a stylized, flowing script.

Angel Gábor
vezérigazgató

Budapest, 2016. március 10.