



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.
2017. április 28-án tartandó 2017. évi rendes Közgyűlésének
előterjesztéséhez

A 2016. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok szerint készült
konzolidált éves jelentés

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**
Nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok szerint

2016. 01. 01. - 12. 31.
üzleti évről

Kelt: Budapest, 2017. április 7.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor
vezérigazgató

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

Budapesti Ingatlan Nyrt.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016. december 31.

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2016.12.31	2015.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	3	13 212 074	13 830 848
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4	120 191	122 670
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	4	79 940	77 306
Beruházások, felújítások	4	30 692	357 082
Befektetések társult vállalkozásban	5	-	-
Halasztott adókövetelések	6	2 829	2 804
Éven túli eszközök összesen		13 445 727	14 390 711
Forgóeszközök			
Készletek	7	1 927 133	2 901 799
Vevőkövetelések	8	81 075	202 515
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	9	147 538	109 938
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	10	3 760 163	968 885
Forgóeszközök összesen		5 915 909	4 183 136
Eszközök összesen		19 361 636	18 573 847
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	11	2 583 220	2 583 220
Tőketartalék	11	594 752	594 752
Értékelési tartalék	12	982 873	972 196
Visszavásárolt saját tőke		- 49 000	-
Eredménytartalék		9 993 219	9 934 024
Tárgyévi eredmény		1 395 057	59 195
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		15 500 121	14 143 387
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	13	2 003 639	2 977 798
Céltartalékok várható kötelezettségekre		9 386	16 238
Halasztott adó kötelezettségek	14	527 571	572 606
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2 540 596	3 566 642
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	16	565 240	279 984
Szállítói kötelezettségek	17	117 658	38 933
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18	638 021	544 902
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 320 919	863 819
Kötelezettségek és saját tőke összesen		19 361 636	18 573 847

Konzolidált eredménykimutatás

	Melléklet	2016	2015
Értékesítés nettó árbevétele	19	2 754 918	2 901 730
Egyéb működési bevétel	20	4 953 000	401 181
Anyagjellegű ráfordítások	21	- 1 072 233	- 1 399 271
Személyi jellegű ráfordítások	22	- 358 453	- 334 247
Értékcsökkenés és értékvesztés	4	- 32 280	- 162 472
Egyéb működési ráfordítások	23	- 4 743 129	- 1 168 686
Működési eredmény		1 501 823	238 234
Pénzügyi bevételek	24	25 358	39 384
Pénzügyi ráfordítások	24	- 92 870	- 181 320
Adózás előtti eredmény		1 434 311	96 299
Tényleges adórátfordítás	25	- 73 637	- 24 430
Halasztott adó	25	34 383	- 12 674
Adózott eredmény		1 395 057	59 195
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		1 395 057	59 195
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		10 678	-
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		10 678	-
Teljes átfogó jövedelem		1 405 734	59 195
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		1 405 734	59 195
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Törzsrészcégek súlyozott átlaga (db)		25 766 763	25 832 200
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	26	54,14	2,29
Hígtott	26	54,14	2,29



**BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2016. DECEMBER 31.**

BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT**

2016. 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	9
1.4	Vállalatvezetés és foglalkoztatás	9
1.5	A mérlegkészítés alapja	11
2.	Számviteli politika	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei	12
2.1.1	A konszolidáció alapja	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	13
2.1.3	Árbevétel	14
2.1.4	Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése	14
2.1.5	Immateriális javak	18
2.1.6	Goodwill	18
2.1.7	Készletek	19
2.1.8	Követelések	19
2.1.9	Pénzügyi eszközök	19
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek	20
2.1.11	Céltartalékok	21
2.1.12	Társasági adó	22
2.1.13	Lízing	23
2.1.14	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	23
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek	23
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények	24
2.1.17	Osztalék	24
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye	24
2.1.19	Állami támogatások	24
2.1.20	Fordulónap utáni események	24
2.2	A számviteli politika változásai	24
2.3	Bizonytalansági tényezők	25
2.3.1	Valós érték meghatározása	25
2.3.2	Értékcsökkenés	26
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	26
3.	Befektetési célú ingatlanok	27
4.	Ingatlanok, gépek és berendezések	28
5.	Befektetések társult vállalkozásban	29
6.	Halasztott adó követelések	29
7.	Készletek	30
8.	Vevőkövetelések	30
9.	Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	31
10.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	31
11.	Jegyzett tőke és tőketartalék	32
12.	Értékelési tartalék	32
13.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	32

14.	Halasztott adó kötelezettségek.....	33
15.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	34
16.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek.....	34
17.	Szállítói kötelezettségek.....	35
18.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	35
19.	Árbevétel.....	36
20.	Egyéb működési bevétel.....	37
21.	Anyag jellegű ráfordítás.....	37
22.	Személyi jellegű ráfordítások.....	38
23.	Egyéb működési ráfordítások.....	38
24.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai.....	38
25.	Jövedelemadók.....	39
26.	Egy részvényre jutó eredmény.....	40
27.	Szegmensinformációk.....	40
28.	Kockázatkezelés.....	41
29.	Pénzügyi instrumentumok.....	47
30.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	47
31.	Mérleg alatti tételek.....	48
32.	Mérlegfordulónap utáni események.....	49
33.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	50

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2016.12.31	2015.12.31
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	3	13 212 074	13 830 848
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4	120 191	122 670
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	4	79 940	77 306
Beruházások, felújítások	4	30 692	357 082
Befektetések társult vállalkozásban	5	-	-
Halasztott adókövetelések	6	2 829	2 804
Éven túli eszközök összesen		13 445 727	14 390 711
Forgóeszközök			
Készletek	7	1 927 133	2 901 799
Vevőkövetelések	8	81 075	202 515
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	9	147 538	109 938
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	10	3 760 163	968 885
Forgóeszközök összesen		5 915 909	4 183 136
Eszközök összesen		19 361 636	18 573 847
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	11	2 583 220	2 583 220
Tőketartalék	11	594 752	594 752
Értékelési tartalék	12	982 873	972 196
Visszavásárolt saját tőke	-	49 000	-
Eredménytartalék		9 993 219	9 934 024
Tárgyévi eredmény		1 395 057	59 195
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:		15 500 121	14 143 387
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	13	2 003 639	2 977 798
Céltartalékok várható kötelezettségekre		9 386	16 238
Halasztott adó kötelezettségek	14	527 571	572 606
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2 540 596	3 566 642
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	16	565 240	279 984
Szállítói kötelezettségek	17	117 658	38 933
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	18	638 021	544 902
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 320 919	863 819
Kötelezettségek és saját tőke összesen		19 361 636	18 573 847



adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2016. DECEMBER 31.

Konzolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2016	2015
Értékesítés nettó árbevétele	19	2 754 918	2 901 730
Egyéb működési bevétel	20	4 953 000	401 181
Anyagjellegű ráfordítások	21	- 1 072 233	- 1 399 271
Személyi jellegű ráfordítások	22	- 358 453	- 334 247
Értékcsökkenés és értékvesztés	4	- 32 280	- 162 472
Egyéb működési ráfordítások	23	- 4 743 129	- 1 168 686
Működési eredmény		1 501 823	238 234
Pénzügyi bevételek	24	25 358	39 384
Pénzügyi ráfordítások	24	- 92 870	- 181 320
Adózás előtti eredmény		1 434 311	96 299
Tényleges adórátfordítás	25	- 73 637	- 24 430
Halasztott adó	25	34 383	- 12 674
Adózott eredmény		1 395 057	59 195
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		1 395 057	59 195
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		10 678	-
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		10 678	-
Teljes átfogó jövedelem		1 405 734	59 195
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		1 405 734	59 195
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		25 766 763	25 832 200
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	26	54,14	2,29
Hígított	26	54,14	2,29

A 7-46. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2016. DECEMBER 31.

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Visszavásárolt saját tőke	Saját tőke összesen
Egyenleg 2015. december 31-én	2.583.220	594.752	972.196	9.934.024	59.195	0	14.143.387
Előző évi eredmény átvétele				59.195	-59.195		
Saját tőke visszavásárlás						-49.000	-49.000
Teljes átfogó jövedelem			10.677		1.395.057		1.405.734
Egyenleg 2016. december 31-én	2.583.220	594.752	982.873	9.993.219	1.395.057	-49.000	15.500.121

A 7-46. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2016. DECEMBER 31.

Konzolidált Cash Flow kimutatás

tok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2016	2015
Adózás előtti eredmény	1 434 311	96 299
Kamatráfordítás	- 6 818	13 840
Nem pénzmozgást jelentő tételek		
Értékcsökkenés	32 013	163 186
Értékvesztés	268	- 714
Nem realizált árfolyamkülönbözet	- 16 633	- 18 067
Valós értékelésből származó eredmény	189 452	- 171 649
Céltartalék kötelezettségekre	- 6 852	16 238
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők		
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény	- 893 688	- 437 232
Nettó forgótőke mozgása		
Vevői követelések változása	121 440	68 465
Egyéb forgóeszközök változása	937 066	639 328
Szállítói tartozások változása	78 725	7 740
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	93 119	32 482
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	-	-
Kifizetett kamat	6 819	- 13 840
Kifizetett nyereségadó	- 73 637	- 24 430
Működési tevékenységből származó cash flow	1 895 585	371 646
Tárgyi eszközök beszerzése	- 805 801	446 069
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel	2 422 765	1 030 263
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása	1 616 964	1 476 332
Tőkekibocsátásból bevétel	- 0	- 0
Saját részvény vásárlása	- 49 000	-
Hitelfelvétel	-	-
Hitelvisszafizetés	- 672 270	- 4 534 074
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow	- 721 270	- 4 534 074
Pénzeszközgyenértékesek növekedése	2 791 278	- 2 686 097
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	968 885	3 654 981
Záró pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	3 760 163	968 885

A 7-46. 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 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 Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbeadás útján történő hasznosításával foglalkozik. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2016. december 31-én 46 fő. (2015. december 31-én 43 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 és a vezérigazgató végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Audit Bizottság látja el.

1.2 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. Ungár Anna, az Igazgatótanács elnöke
Berecz Kristóf, az Igazgatótanács alelnöke
Tzvetkov Julian
dr. Hárshegyi Frigyes
Bajnok Judit

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

Tzvetkov Julian
dr. Hárshegyi Frigyes
Bajnok Judit

A Társaság Könyvvizsgálója:

2017. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.), a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth Julianna.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye:

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2017. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	24,18 %
PIÓ 21 Kft.	29,81 %
Horváth László	16,94 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %

1.3 A Társaság értékpapír struktúrája

2016. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.220 darab 100 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészevényből áll, melyből 100.000 darab a Társaság saját tulajdonában található. 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. Ungár Anna	Igazgatótanács elnöke	2016.08.26	2021.08.26	0	24,18 % közvetett részesedés
ITT	Berecz Kristóf	Igazgatótanács alelnöke	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	Tzvetkov Julian	Igazgatótanács tagja, az Audit bizottság tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	Igazgatótanács tagja az Audit bizottság tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	Bajnok Judit	Igazgatótanács tagja az Audit bizottság tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató	2016.12.01	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 2016. évben a következő változások történtek:

- A 2016. április 1-jén megtartott évi rendes közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel 2016.04.01-i hatállyal az Igazgatótanács tagjai közül dr. Ungár Annát visszahívta.
- A 2016. április 1-jén megtartott évi rendes közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Angel Gábort a 2016. április 1. és 2017. április 25. közti időszakra.

- A 2016. május 10-én megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta dr. Incze Andrást, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort a 2016. május 10 és 2017. április 25. közti időszakra.
- dr. Spéder Zoltán 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai és audit bizottsági tagságáról.
- Mártonné Uhrin Enikő 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai tagságáról és a Társaság leányvállalatainál betöltött vezető tisztségviselői megbízatásairól.
- A 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel 2016.08.26.-i hatállyal az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai közül dr. Nobilis Kristófot, dr. Spéder Zoltánt, Oláh Mártont, az Igazgatótanács tagjai közül Mártonné Uhrin Enikőt, Angel Gábort, dr. Incze Andrást, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort visszahívta.
- A 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshegyi Frigyest, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshegyi Frigyest és Bajnok Juditot a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra.

2016. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vezető tisztségviselők személyében változás nem történt.

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

- Dr. Kiss Péter Pál jogi igazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát a Felek 2016. augusztus 19-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.
- Mártonné Uhrin Enikő Társaságnál betöltött gazdasági vezérigazgató-helyettesi munkaviszonyát a felek 2016. augusztus 25-én közös megegyezéssel megszüntették.
- Angel Gábor vezérigazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát és vezérigazgatói megbízatását a Felek 2016. november 30-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.
- Az Igazgatótanács 2016. december 1-jei hatállyal határozatlan időtartamra Sajgál Gábort, a Társaság korábbi ingatlan hasznosítási üzletág igazgatóját nevezte ki a Társaság új vezérigazgatójának.

2016. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vállalatvezetésben változás nem történt.

1.5 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. 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 2016. 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.

Az anyavállalat a számviteli törvény 2017. január 1-től érvényes rendelkezései szerint már a 2017. nem konszolidált éves beszámolóját is az IFRS előírásai szerint fogja elkészíteni.

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 beszámolóiban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn 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 megszerzésekori 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, MNB által közzétett átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva.

Az átfogó jövedelem-kimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes, MNB által közzétett 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-különbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam-különbségei 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 helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege.

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

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

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

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

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

A 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 írónak 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 beclés 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 értékelt. 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) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem 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 adókövetéseit 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 estén a Csoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzésükori, 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 különbséget 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-különbségeket 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 2016. 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 mérséklék az alábbi tényezők:

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

Leányvállalként

	cím:	Szavazati arány	
		2016	2015
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%

3. Befektetési célú ingatlanok (adatok e Ft-ban)

2015. december 31-én	13.830.848
Valós érték változás	1.681.000
Értékesítés	(2.299.774)
<hr/>	
2016. december 31-én	13.212.074
Valós érték	
2015. december 31-én	<u>13.830.848</u>
2016. december 31-én	<u>13.212.074</u>

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2016-ban az alábbi tételekből adódott:

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

A befektetési ingatlanok valós értékének nagymértékű csökkenését elsősorban a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítése (1.200.000 e Ft és 1.080.000 e Ft csökkenés), valamint a Castrum Ház irodáinak, üzleteinek, garázsainak és tárolóinak értékesítése (19.774 e Ft csökkenés) indokolja.

4. Ingatlanok, gépek és berendezések (adatok e Ft-ban)

	Egyéb Ingatlanok	Gépek. berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
2015. december 31-én	201 916	197 138	357 082	756 136
Konszolidációs kör változása	-	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	49 561	100 570	150 131
Csökkenés és átsorolás	-	30 792	426 960	457 752
2016. december 31.	201 916	215 907	30 692	448 515
2015. december 31-én	79 246	119 832	0	199 078
Konszolidációs kör változása	-	-	-	-
Éves leírás	2 478	20 793	-	23 271
Csökkenés	-	4 658	-	4 658
2016. december 31.	81 725	135 967	0	217 692
Nettó könyv szerinti érték				
2015. december 31.	122 670	77 306	357 082	557 058
2016. december 31.	120 192	79 940	30 692	230 824

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

A bruttó érték növekedésének jelentős része 4 db személygépjármű, és 1 db tehergépjármű vásárlásából, valamint egyéb ingatlanokon végzett beruházásából és számítástechnikai eszközök beszerzéséből, továbbá a szálloda üzemeltetéséhez szükséges berendezések beszerzéséből adódott. A bruttó érték csökkenése 3 db személygépjármű eladásához kapcsolódik. Az értékcsökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés elszámolásához, míg csökkenése személygépjármű eladáshoz kapcsolódik.

A beruházások állománynövekedésének jelentősebb tételei az anyavállalatnál jelentkeztek, melyek a következők: személy és tehergépkocsi vásárlása (19.227 E Ft), Aranykéz u. Parkolóház felújítási munkák összege (23.795 E Ft), Flórián Udvar E épület irodakialakítás (10.549 E Ft) Bihari úton lift felújítási (3.190 E Ft), egyéb ingatlanokon végzett beruházás (5.436 E Ft) munkálataihoz. Ezen kívül egyéb gépek, berendezések, és számítástechnikai eszközök beszerzésére (21.153 E Ft) került sor, valamint a Kastélyszálló működéséhez szükséges eszközök beszerzése történt meg. A beruházások jelentős csökkenését egyrészt a Bajcsy Zsilinszky úti valamint az Andrássy úti ingatlanokon meg nem valósult beruházás összegének kivezetése (263.642 E Ft), valamint a tárgy évben értékesítésre került

Királyhágó tér és Sas utcai ingatlanok építési terveinek selejtezése (63.450 E Ft), másrészt a Harsánylejtő ingatlannal kapcsolatban készletre történő kivezetése (3.163 E Ft) okozta. A beruházások csökkenését eredményezte még a tárgy évben egyéb ingatlanokra aktivált beruházások értéke (37.750 E Ft), a gépkocsik (19.227 E Ft), valamint egyéb gépek és számítástechnikai eszközök üzembe helyezése (20.996 E Ft), a Kastélyszállóban vásárolt eszközök üzembe helyezése, valamint az előző évben beruházási előlegként szereplő összegek tárgyévi megvalósulása és aktiválása.

5. Befektetések társult vállalkozásban

A Befektetések társult vállalkozásokban soron 2016-ban – a 2015-ös évhez hasonlóan – nem szerepel összeg, tekintve, a Csoport 2016-ban minden leányvállalatát teljes körűen bevonta a konszolidációba.

6. Halasztott adó követelések

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 2016-ban és 2015-ben (adatok e Ft-ban):

	2016. december 31.	2015. december 31.
Vevőkövetelések értékvesztése	83	94
Ingatlanok, gépek, berendezések	0	0
Veszteségelhatárolás	2.746	2.710
Céltartalék	0	0
Levonható különbség összesen	2.829	2.804
Halasztott adókövetelés összesen	2.829	2.804

7. Készletek (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Anyagok	1.653	720
Befejezetlen és félkész termékek	1.876.739	2.262.198
Késztermékek	46.297	637.406
Áruk	2	1.474
Készletekre adott előlegek	0	0
Összesen	<u>1.927.133</u>	<u>2.901.799</u>

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

A befejezetlen termelés soron 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 (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Vevőkövetelések	95.889	245.266
Vevők értékvesztése	(14.814)	(42.751)
Összesen	<u>81.075</u>	<u>202.515</u>

A vevőkövetelések egy részét 2016. évben is az értékesített Castrum Házi irodák, üzletek, tárolók és parkolók 2016. december 31-ét követően esedékes részletei teszik ki (15.138 e Ft).

Ezen felül a vevőkövetelések részét képezik a 2016. 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 (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Társasági adó követelés	0	0
ÁFA követelés	0	0
Kamatbevétel elhatárolása	0	0
Iparűzési adó túlfizetés	0	0
Egyéb	41.724	25.643
Konszolidációba be nem vont vállalatokkal szembeni követelés	0	0
Bérleti és parkolási díj elhatárolás	103.755	78.666
Telefondíjak elhatárolása	0	0
Költségek aktív időbeli elhatárolása	2.057	1.815
Egyéb bevétel elhatárolások	2	3.814
Összesen	<u>147.537</u>	<u>109.938</u>

2016-ban jelentős a bevétel elhatárolások összege, melynek oka, hogy az elhatárolt számlák jelentős részében időszakos elszámolású teljesítés került kiszámlázásra, amelyek áfája már 2017. évet érinti, ezért ezek a számlák 2017. évben kerülnek könyvelésre, és 2016-ban elhatárolásra.

Az adó követelések és kötelezettségek nem adónemenként, hanem összevontan kerültek értékelésre és előjeltől függően besorolásra egyéb követelés vagy egyéb kötelezettség kategóriába. 2016 évben az adók összevont egyenlege kötelezettséget mutat, ezért az egyéb kötelezettségek soron kerülnek bemutatásra.

10. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Pénztárak	1.712	1.105
Bankszámla	3.758.451	967.780
Összesen	<u>3.760.163</u>	<u>968.885</u>

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

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 törzsrésvényekből 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 2016. évben nem 10.677 e Ft-tal nőtt a 2015-ös évhez képest az adókulcs 10%-ról 9%-ra történő csökkenése miatt, az összege pedig 982.873 e Ft.

13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Pénzügyi kötelezettségek	2.568.879	3.257.782
Ebből rövid lejáratú rész (-)	(565.240)	(279.984)
Összesen	<u>2.003.639</u>	<u>2.977.798</u>

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök állománya 2016. december 31-én 2.003.639 e Ft szemben a 2015. december 31-én fennállt 2.977.798 e Ft-tal.

A bankhitelek, ezen belül a hosszú lejáratú és rövid lejáratú hitelek devizában és forintban 2016.12.31-én és 2015.12.31 -én fennálló összegét az alábbi táblázat mutatja:

Hosszú lejáratú hitelek	Kölcsön összege Eur-ban 2016.12.31.	Kölcsön összege e Ft-ban 2016.12.31.	Ebből hosszú lejáratú e Ft-ban 2016.12.31.	Ebből rövid lejáratú e Ft-ban 2016.12.31.
Budapesti Ingatlan Nyrt. CIB Bankhitel	8.259.530	2.568.879	2.003.639	565.240

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

A Budapesti Ingatlan Nyrt. esetében a hosszú és rövid lejáratú kölcsönök bázis és tárgy évi összegében jelentős csökkenés figyelhető meg. Ennek oka, hogy az időszaki rendes törlesztéseken (894.174 EUR) kívül előtörlesztés is történt (1.250.555 EUR), melynek oka, hogy Királyhágó téri ingatlan, valamint a Castrum-ház irodák eladásából befolyt pénzügyösszeg egy részét a társaság előtörlesztésre fordította.

A hitel évközi törlesztésén a Társaság összesen 2.290 E Ft veszteséget realizált, az évi végi ártértékelés hatása pedig 17.224,5 E Ft nem realizált nyereség.

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:

	<u>2016. december 31.</u>
2017-ben törlesztendő	565.240 e Ft
2018-ban törlesztendő	2.003.639 e Ft
Összesen	<u>2.568.879 e Ft</u>

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 előjeléne meg 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 2016-ban és 2015-ben (adatok e Ft-ban):

	2016. december 31.	2015. december 31.
Vevőkövetelések értékvesztése	(1.251)	(4.181)
Ingatlanok, gépek, berendezések	876.633	964.182
Veszteségelhatárolás	(348.656)	(387.395)
Céltartalék	845	0
Egyéb	0	0
Adóköteles különbszet összesen	527.571	572.606
Halasztott adókötelezettség összesen	527.571	572.606

15. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

A 2016. december 31-ei egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 0 e Ft, megegyezően a 2015-ös állománnyal.

16. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (adatok e Ft-ban)

	2016. december 31.	2015. december 31.
CIB hitel	565.240	279.984
Raiffeisen hitel	0	0
Folyószámlahitel	0	0
Összesen	565.240	279.984

A cégcsoport rövid lejáratú hitelei között a hosszú lejáratú bankhitel 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 magasabb az előző évhez képest, tekintve, a Bankkal kötött megállapodás szerint 2017-től a Társaság emelt összegű rendszeres tőketörlesztést fizet.

17. Szállítói kötelezettségek (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Szállítói kötelezettségek	117.658	38.933
Összesen	<u>117.658</u>	<u>38.933</u>

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

18. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	592.017	504.746
Passzív időbeli elhatárolások	46.007	40.156
Összesen	<u>638.021</u>	<u>544.902</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza 2016. és 2015. december 31-én (adatok e Ft-ban):

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Vevői előlegek	450.845	361.038
Jövedelem elszámolás	21.052	2.953
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.280	75.280
Adó- és járulékfizetési kötelezettségek	32.304	48.387
Közüzemi és telefon költségek elhatárolása	26.058	24.123
Vevői előrefizetések	11.957	16.447
Bevétel elhatárolások	0	1.024
Egyéb költség elhatárolások	19.949	15.009
Pénzügyi lízinghez, kapcsolódó kötelezettség	0	0
Egyéb kötelezettség	576	641
Összesen	<u>638.021</u>	<u>544.902</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 növekedése teszi ki.

19. Árbevétel (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1.036.926	1.070.854
Parkolási díj bevételek	219.011	184.659
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	216.275	209.290
Szállodai és éttermi szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	188.017	161.886
Ingyenértékesítés árbevétele	1.076.476	1.250.912
Egyéb árbevételek	18.213	24.129
Összesen	<u>2.754.918</u>	<u>2.901.730</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 nem változtak számottevően az előző évhez képest, csupán az összetételük. A bérleti díjak ugyan nagyobb mértékben emelkedtek az előző évhez képest a Bihari úton, a Flórián Udvarban és a Rákóczi úti bérleményben, de a Király utcai ingatlan 2015-ös értékesítése miatt az arra jutó bérleti díj árbevétel hiánya érezhető a tárgyévben, továbbá a Bajcsy-Zsilinszky úti bérlemény kihasználtsága is csökkent. Jelentős emelkedés figyelhető meg ugyanakkor a parkolási díjbevétel tekintetében mind az Aranykéz utcai, mind pedig a Flórián Udvarban található parkolóházban, mely emelkedés kompenzálta a bérleti- és üzemeltetési díjbevétel fentebb részletezett csökkenését.

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

A szállodai és éttermi szolgáltatások bevétele 16 %-kal nőtt, melynek legfőbb oka a Kastélyszállóban eltöltött vendégéjszakák szállásdíj bevételeinek jelentős növekedése.

Az ingatlan értékesítés árbevétele 14 %-kal csökkent az előző évhez képest, melynek legfőbb oka, hogy ugyan a Harsánylejtő Projekt telek értékesítései jelentősen nőttek, de a Castrum-Ház ingatlanértékesítései 2015-ben pár kisebb tétel kivételével befejeződtek, így 2016-ban lényegi eredményt már nem generáltak.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek, melyek összege 25%-kal csökkent bázis időszakról a tárgy időszakra.

20. Egyéb működési bevétel (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Valós értékelés	2.531.941	0
Ingtatlan értékesítés	2.403.000	395.000
Egyéb bevételek	18.059	6.181
Összesen	<u>102.318</u>	<u>102.318</u>

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

21. Anyag jellegű ráfordítás (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Anyagköltségek	169.222	167.168
Igénybe vett szolgáltatások értéke	345.867	405.367
Egyéb szolgáltatások értéke	18.346	17.066
Eladott áruk beszerzési értéke	323.240	599.975
Eladott (közvetített) szolg. értéke	215.557	209.695
Összesen	<u>1.072.232</u>	<u>1.399.271</u>

Az anyag jellegű ráfordítások összege 327.039 E Ft-tal lett alacsonyabb, mint előző évben, melynek legnagyobb tétele egyrészt az igénybe vett szolgáltatások csökkenése, melyet a saját tulajdonú gépjárművek használata miatt lenullázódott gépjármű bérleti díj (15.300 E Ft), valamint a saját erőből értékesített Harsánylejtő telkek miatt lecsökkent ingatlanügynöki díj (20.600 E Ft) okozott. Ezen kívül az ELÁBÉ 277.000 E Ft-tal alacsonyabb az előző évinél, mert az eladott Harsánylejtő építési telkek miatti ELÁBÉ emelkedést (169.000 E Ft) csökkentette, hogy a Castrum-ház irodái az előző években eladásra kerültek, így az azokra jutó ELÁBÉ 277.000 E Ft-tal csökkent.

22. Személyi jellegű ráfordítások (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Béreköltség	266.611	246.533
Egyéb személyi jellegű juttatások	17.414	18.308
Járulékok	74.428	69.406
Összesen	<u>358.453</u>	<u>320.651</u>

A személyi jellegű ráfordítások 7%-kal emelkedtek előzőévhez képest, mely leginkább jutalom kifizetésből adódik.

23. Egyéb működési ráfordítások (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Valós értékelés	1.009.727	273.599
Ingatlan értékesítés	447.343	0
Ingatlan értékesítés miatti PPA változás	1.243.177	0
Egyéb ráfordítások	2.042.882	895.087
Összesen	<u>4.743.129</u>	<u>1.168.686</u>

Az egyéb működési ráfordítások jelentős tétele az ingatlanok értékesítése miatt azok piaci értékének csökkenése miatt elszámolt összeg. Az egyéb ráfordítások mindkét évben megjelenő tételei az ingatlanok építmény- és telekadója, az iparüzési adó (176.877 E Ft). Emellett a tárgyévben jelentős tételként szerepel a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítésekor a kivezetett eszközök könyv szerinti értéke (1.483.000 E Ft), az eladás vagy elévülés miatt a beruházások közül leírt és kivezetett tervek könyv szerinti értéke (327.092 E Ft), valamint a Sas utcai ingatlan értékesítése miatt kivezetett PPA.

24. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai (adatok e Ft-ban)

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Kapott kamatok	6.820	13.303
Árfolyamnyereség	18.539	26.081
Összesen	<u>25.359</u>	<u>39.384</u>

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Fizetett kamatok	87.522	177.620
Árfolyamveszteség	5.348	3.700
Egyéb	0	0
Összesen	<u>92.870</u>	<u>181.320</u>

A pénzügyi műveletek bevétele több mint harmadával csökkent az előző évhez képest, melynek legfőbb oka a HUF/EUR árfolyam kedvezőtlen 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 hitel törlesztések miatt az előző évinek kevesebb, mint felére csökkent, míg az árfolyamveszteség a HUF/EUR árfolyam kedvezőtlen irányú változása miatt némileg nőtt az előző évhez képest.

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2016. évi eredménye összességében 74.425 e Ft-tal nőtt az előző évihez képest.

25. Jövedelemadók (adatok e Ft-ban)

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Társasági adó	73.637	24.430
Halasztott adó	-34.383	12.674
Összesen	<u>39.254</u>	<u>37.104</u>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az egyes társaságok helyi szabályok szerint megállapított adózandó nyeresége alapján került meghatározásra. 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>2016</u>	<u>2015</u>
Adózás előtti eredmény	1.434.313	96.299
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	(73.637)	0
Állandó különbségek	34.383	(59.195)
Jövedelemadók összesen	<u>(39.254)</u>	<u>37.104</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.

	2016	2015
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.395.058	59.195
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	25.766.763	25.832.200
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	54,14	2,29

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2016-ban, sem 2015-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 2016. 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 2015. és 2016. évi alakulását az alábbi táblázat tartalmazza (adatok e Ft-ban):

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
Értécsökkenés 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

2016	Befektetési ingatlan	Egyéb ingatlan	Kereskedelmi ingatlan	Működési eredmény	Összesen
Értékesítés árbevétele	1 709 660	0	1 062 302	2 468	2 774 430
Egyéb működési bevétel	4 916 041	0	150	36 809	4 953 000
Anyagjellegű ráfordítások	-665 769	0	-343 762	-82 214	-1 091 745
Személyi jellegű ráfordítások	-48 085	0	0	-310 368	-358 453
Értékcsökkenés és értékvesztés	-3 868	-2 479	0	-25 933	-32 280
Egyéb működési ráfordítások	-3 607 996	-120	-1 065 639	-69 374	-4 743 129
Üzleti tevékenység eredménye	2 299 983	-2 599	-346 949	-448 612	1 501 823

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 tőkését. 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 2016-ban és 2015-ban sem jelentős. Az idegen tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult (adatok e Ft-ban):

	Melléklet	2016. december 31.	2015. december 31.
Hitelek, kölcsönök	13,16	2.568.879	3.257.781
Le: Pénzeszközök	10	3.760.163	968.885
Nettó adósságállomány		-1.191.284	2.288.897
Saját tőke		15.500.121	14.143.387
Nettó saját tőke		16.691.405	11.854.490

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 kitétséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2016. december 31-én és 2015. december 31-én (adatok e Ft-ban).

	2016. december 31.	2015. december 31.
Vevőkövetelések	81.075	202.515
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3.760.163	968.885
Összesen	3.841.238	1.171.400

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit 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, adatok e Ft-ban):

Tényleges kamatokkal	2016. december 31.	2015. december 31.
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-80 702	-164 316
Adózás előtti eredmény	1 515 013	260 615
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-81 509	-165 960
Adózás előtti eredmény	1 515 820	262 259
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>807</i>	<i>1 643</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,053%</i>	<i>0,630%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-84 737	-172 532
Adózás előtti eredmény	1 519 048	268 831
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>4 035</i>	<i>8 216</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,266%</i>	<i>3,152%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-88 772	-180 748
Adózás előtti eredmény	1 523 083	277 047
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>8 070</i>	<i>16 432</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,533%</i>	<i>6,305%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-79 895	-162 673
Adózás előtti eredmény	1 514 206	258 972
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-807</i>	<i>-1 643</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,053%</i>	<i>-0,630%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-76 667	-156 101
Adózás előtti eredmény	1 510 978	252 400
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-4 035</i>	<i>-8 216</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,266%</i>	<i>-3,152%</i>
-10%		

Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 434 311	96 299
Nettó kamatráfordítás	-72 632	-147 885
Adózás előtti eredmény	1 506 942	244 184
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-8 070</i>	<i>-16 432</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,533%</i>	<i>-6,305%</i>

Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában, adatok E Ft-ban):

Aktuális árfolyamokkal	2016. december 31.	2015. december 31.
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	412 047	354 197
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 574 722	3 257 782
Nettó eszközállomány	15 500 121	14 143 386
1%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	416 167	357 739
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 600 469	3 290 360
Nettó eszközállomány	15 478 494	14 114 350
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-21 627</i>	<i>-29 036</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,140%</i>	<i>-0,205%</i>
5%		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	432 649	371 907
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 703 458	3 420 671
Nettó eszközállomány	15 391 987	13 998 207
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-108 134</i>	<i>-145 179</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-0,698%</i>	<i>-1,026%</i>

10%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	453 252	389 617
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 832 194	3 583 560
Nettó eszközállomány	15 283 853	13 853 028
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>-216 267</i>	<i>-290 359</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>-1,395%</i>	<i>-2,053%</i>

-1%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	407 927	350 655
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 548 974	3 225 204
Nettó eszközállomány	15 521 747	14 172 422
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>21 627</i>	<i>29 036</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,140%</i>	<i>0,205%</i>

-5%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	391 445	336 487
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 445 985	3 094 893
Nettó eszközállomány	15 608 254	14 288 565
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>108 134</i>	<i>145 179</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>0,698%</i>	<i>1,026%</i>

-10%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	18 949 589	18 219 650
Devizás eszközök	370 842	318 777
Forintban denominált kötelezettségek	1 286 793	1 172 679
Devizás kötelezettségek	2 317 249	2 932 004
Nettó eszközállomány	15 716 388	14 433 745
<i>Nettó eszközállomány változása</i>	<i>216 267</i>	<i>290 359</i>
<i>Nettó eszközállomány változása (%)</i>	<i>1,395%</i>	<i>2,053%</i>

29. Pénzügyi instrumentumok (adatok e Ft-ban)

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.

2016. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	81.075	81.075
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3.760.163	3.760.163
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	2.568.879	2.568.879
Szállítói kötelezettségek	117.658	117.658

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

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

30. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az anyavállalatnál az Igazgatótanácsi tagok 2016. évben tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket, az Audit bizottsági tagok 2016. 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) 2016. december 31-én a cégcsoport vagyont 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 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-cd tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)	Biztosítéki szerződések azonosítói: Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)	Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2008. június 26.		

b) A CIB szerződéses kötelezettség fedezetére 100 M Ft-os bankgaranciát nyújtott a Társaságnak, melynek ellenértékét fedezeti számlán zárta.

c) A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2016. december 31-én az alábbi peres eljárásokban szerepel alperesként:

Peres eljárások:

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

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

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

A per tárgya: Keresetindítás a Társaság egyes közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése iránt. Az ügyben a Társaság jogi képviselője a Szecskay Ügyvédi Iroda.

4.) Felperes: Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.,; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.

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

1.) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett:
Budapesti Ingatlan Nyrt. Az ügyben a Társaság jogi képviselője a Szecskay Ügyvédi Iroda.

2.) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett:
Budapesti Ingatlan Nyrt. Az ügyben a Társaság jogi képviselője a Szecskay Ügyvédi Iroda.

A peres eljárások egyike sem indokolja céltartalék képzését.

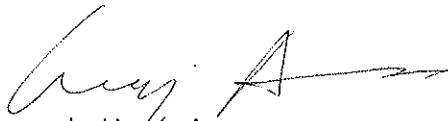
32. Mérlegfordulónap utáni események

A cégcsoportnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges eseményként említendő, hogy 2017. január 24-jén a Budapesti Ingatlan Nyrt. hirdetményt tett közzé arról, hogy új, 12 éves bérleti szerződés került aláírásra Madách téri ingatlanon a szálloda üzemeltetőjével, melynek értelmében az épület teljes egésze felújításra és szállodai funkcióra való átalakításra kerül.

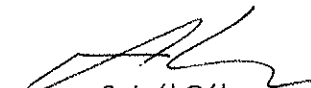
33. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának Igazgatótanácsa április 7-i ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

A konszolidációs beszámoló aláírására jogosult személyek:



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor
vezérigazgató

Budapest, 2017. április 7.



**BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS
2016. DECEMBER 31.**

BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

2016. DECEMBER 31.

1. Bevezetés

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (továbbiakban „Társaság” vagy „Csoport”) 2016. évről szóló konszolidált üzleti jelentése az alábbi főbb pontokon keresztül mutatja be a cégcsoport 2016. évi eredményeit, működésének kiemelkedő eseményeit.

- a Társaság bemutatása
- 2016. évi ingatlanhasznosítási eredmények
- 2016. évi kiemelt események
- 2016. évi gazdasági kulcsadatok
- 2017. 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 utca 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. A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. 2016. december 31-én hét irodaházat, egy vegyes rendeltetésű ingatlant, két parkolóházat, egy fejlesztési telek együttest és egy kastélyszállót birtokolt.

A vállalatcsoport dolgozóinak éves átlagos statisztikai állományi létszáma 2016. december 31-én 46 fő volt. A Társaság székhelye: 1033 Budapest, Polgár utca 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 Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje:	2.583.220.000,-Ft
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:

dr. Ungár Anna, az Igazgatótanács elnöke
Berecz Kristóf, az Igazgatótanács alelnöke
Tzvetkov Julian
dr. Hárshgyi Frigyes
Bajnok Judit

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

Tzvetkov Julian
dr. Hárshgyi Frigyes
Bajnok Judit

A Társaság Könyvvizsgálója:

2017. május 15-ig: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.), a könyvvizsgálatért felelős személy Tóth Julianna.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye:

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

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2017. február 23-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	24,18 %
PIÓ 21 Kft.	29,81 %
Horváth László	16,94 %
FHB Kereskedelmi Bank Zrt.	10,00 %

2.2. A Társaság konszolidációs körének bemutatása

A Társaság a 2016. 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 Fenyőharashti 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 törzstőkéje 2016. március 10-én 3.000 E Ft-ra emelkedett. 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 törzstőkéje 2016. február 29-én 3.000 E Ft-ra emelkedett. A társaság fő tevékenységi köre: saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság nem rendelkezik ingatlantulajdonnal.

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, kisebb részben pedig „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 kötőpályás 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 jellemzően 95-100%-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 90-95%-ot elérő kihasználtsággal üzemelt. A 3. kerületben 2016. év közepén bejelentett fizetősköztéri 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

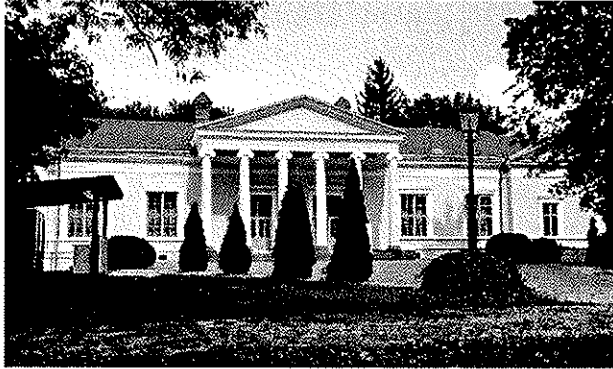
A Társaság a 3. kerületi Testvérhegy oldalában a Kocsis Sándor és Virágosnyereg utak által határolt területen (korábban Harsány lejtő) rendelkezik már megvalósított jelentős építési telek fejlesztési projekttel és további fejlesztési lehetőséggel. Az építési telkekre 2014-ig a túlkínálat volt jellemző, bár a budai oldalon ahol a kínálat több mint fele koncentrálna nem állt le teljesen a családi házas telek piaca, az ügyleteket azonban jelentősen kisebb volumenben, nyomott áron, hosszabb idő alatt lehetett realizálni. A 2015-ben kezdődött élénkülés eredményeként a 2016-os 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 fejlesztési projekt 1. ütemének ingatlanjai teljes egészében értékesítésre kerültek, a 2017. évben megvalósításra kerülő, mintegy 65 új építési telek előértékesítése pedig elérte az 50%-os szintet.

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. 2016. év során a Budapesti iroda piac kihasználtsági 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 2016-os év során Budapesten számos helyszínen indultak meg a kivitelezési munkálatok, melyek egyrészt a versenyhelyzetet erősítik, másrészt az irodapiac erősödését jelzik, lassan felidézve a válság előtti irodafejlesztési volument.

A kormányzat új lakásépítést ösztönző programjai a következő 1-2 évben tovább erősíthetik a telek és lakáspiacot, ugyanakkor figyelni kell a jelenleg 4 évre meghozott intézkedések kifizetésére, amelyekkel kapcsolatban részletes szabályozás 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. A javuló gazdasági környezetben sikerült jelentősen növelni a szálló kihasználtságát.

2.5. A vezető tisztségviselők és stratégiai pozícióban lévő dolgozók körében a 2015. december 31-i állapothoz képest történt változás

Az Igazgatótanács tagjai tekintetében 2016. évben a következő változások történtek:

- A 2016. április 1-jén megtartott évi rendes közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel 2016.04.01-i hatállyal az Igazgatótanács tagjai közül dr. Ungár Annát visszahívta.
- A 2016. április 1-jén megtartott évi rendes közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Angel Gábort a 2016. április 1. és 2017. április 25. közti időszakra.
- A 2016. május 10-én megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta dr. Incze András, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort a 2016. május 10 és 2017. április 25. közti időszakra.
- dr. Spéder Zoltán 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai és audit bizottsági tagságáról.
- Mártonné Uhrin Enikő 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsai tagságáról és a Társaság leányvállalatainál betöltött vezető tisztségviselői megbízatásairól.
- A 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel 2016.08.26.-i hatállyal az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai közül dr. Nobilis Kristófot, dr. Spéder Zoltánt, Oláh Mártont, az Igazgatótanács tagjai közül Mártonné Uhrin Enikőt, Angel Gábort, dr. Incze András, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort visszahívta.
- A 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésen a közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshegyi Frigyes, Bajnok Juditot és dr. Ungár Annát a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra, illetve a Társaság Audit bizottsági tagjává

választotta Tzvetkov Juliant, dr. Hárshegyi Frigyeszt és Bajnok Juditot a 2016. augusztus 26. és 2021. augusztus 26. közti időszakra.

2016. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vezető tisztségviselők személyében változás nem történt.

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

- Dr. Kiss Péter Pál jogi igazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát a Felek 2016. augusztus 19-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.
- Mártonné Uhrin Enikő Társaságnál betöltött gazdasági vezérigazgató-helyettesi munkaviszonyát a felek 2016. augusztus 25-én közös megegyezéssel megszüntették.
- Angel Gábor vezérigazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát és vezérigazgatói megbízatását a Felek 2016. november 30-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.
- Az Igazgatótanács 2016. december 1-jei hatállyal határozatlan időtartamra Sajgál Gábort, a Társaság korábbi ingatlan hasznosítási üzletág igazgatóját nevezte ki a Társaság új vezérigazgatójának.

2016. december 31. és a beszámoló készítése közötti időszakban a vállalatvezetésben változás nem történt.

A konszolidációs körbe vont vállalatoknál a 2016. évben az alábbi személyi változások történtek:

A Budapesti Ingatlan Nyrt., mint a Harsánylejtő Kft. egyszemélyes tulajdonosa 2016. szeptember 5-én úgy határozott, hogy a dr. Kiss Péter Pálnak és Mártonné Uhrin Enikőnek a Harsánylejtő Kft. ügyvezetői tisztségéről történt lemondását elfogadta és Sajgál Gábort, illetve Farkas Zoltánt nevezte ki a Társaság ügyvezetőinek a 2016. szeptember 5-től a 2017. április 25-ig terjedő időszakra. Angel Gábor a Harsánylejtő Kft. ügyvezetői tisztségéről 2016. október 27-i hatállyal lemondott.

A Budapesti Ingatlan Nyrt., mint a BPR BÉTA Kft. egyszemélyes tulajdonosa 2016. szeptember 5-én úgy határozott, hogy a dr. Kiss Péter Pálnak és Mártonné Uhrin Enikőnek a Harsánylejtő Kft. ügyvezetői tisztségéről történt lemondását elfogadta és Sajgál Gábort, illetve Farkas Zoltánt nevezte ki a Társaság ügyvezetőinek a 2016. szeptember 5-től a 2017. április 25-ig terjedő időszakra. Angel Gábor a BPR Béta Kft. ügyvezetői tisztségéről 2016. október 27-i hatállyal lemondott.

A Budapesti Ingatlan Nyrt., mint a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. egyszemélyes tulajdonosa 2016. október 20-án úgy határozott, hogy Angel Gábort a Társaság ügyvezetői tisztségéből 2016. október 20-i hatállyal visszahívta és a Dobák Zsolt vissza nem hívott ügyvezető mellé a Sajgál Gábort nevezte ki a Társaság másik ügyvezetőjének a 2016. október 20-tól a 2017. április 25-ig terjedő időszakra az ügyvezetők együttes aláírási jogával.

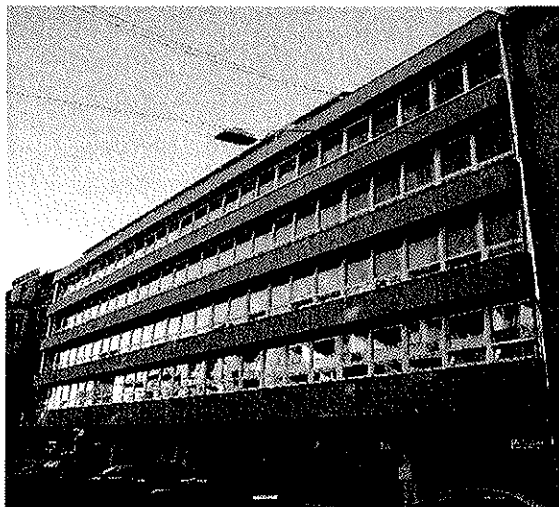
3. 2016. évi ingatlanhasznosítási eredmények



A társaság fő tevékenységi körébe tartozó ingatlan bérbeadás területén kirívó esemény nem volt tapasztalható. A portfólió feltöltöttsége 2016. év végéig tovább emelkedett és a működő, bérbeadásra szánt ingatlanok kihasználtsága átlagosan az év végére meghaladta a 90-95, esetenként akár a 100%-ot. A Társaságunk „A” kategóriás iroda ingatlanja, a Flórián Udvar irodaház számára a 2016-os év kiemelkedően sikeres volt. A kereslet

növekedésének köszönhetően az év végére a kihasználtság elérte a 100%-ot, ezzel az elmúlt évek legmagasabb értékét produkálta. A kihasználtság növekedését ugyanakkor a javuló piaci hangulatban emelkedő bérleti díj egységárak mellett sikerült megvalósítani. Az ingatlanban sikerült tovább bővíteni a technológiai, ill. média vállalkozások számát, így Budapest egyik legnagyobb médiaközpontja lett, melyben országos gazdasági rádió, a legnépszerűbb tematikus, internetes bulvár és gazdasági hírportálok mellett vezető gazdasági hetilap is megtalálható

A 2016. év során a Madách téri épület területeinek közel 50%-át bérlő 4*-os szálloda stabilan folytatta működését, így a társaság menedzsmentje jóváhagyta a hotelfunkció kiterjesztését a teljes épületre. Ennek értelmében új, 12 éves bérleti szerződés került aláírásra a szálloda üzemeltetőjével, melynek értelmében az épület teljes egésze felújításra és szállodai funkcióra való átalakításra kerül.

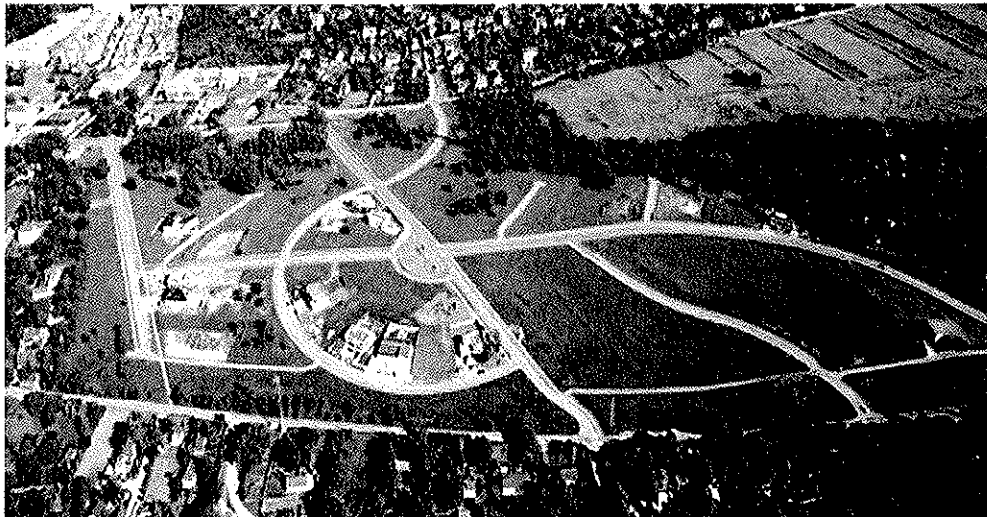


A Városmajor utcai irodaház bérlői összetétele 2016-ben nem változott jelentősen. A teljes ingatlant mindösszesen a korábbi két nagy, az ingatlant a korábbiakban is bérlő bérlő továbbra is. A 2016-os növekedési igényeknek megfelelően az épület kihasználtsága az év végére elérte a 100%-ot. Az év során a korábbi tervek szerint folytatódott az épület korszerűsítése a nyílászárók cseréjével, megtervezésre került ezenkívül a lobbij teljes rekonstrukciója, melynek kivitelezése a következő év elején valósul meg.

A Bajcsy Zs. úti irodakomplexum 2016. év során az első fél végéig 95% feletti kihasználtsággal működött, de egy nagy állami háttérintézmény bérlő projektjének befejezését követően 50%-ra csökkent. A kihasználtság növelése így a jövő évre marad.

A Victor Hugo utcai, MTA-val közösen működtetett irodaház töltöttsége a bérlői mozgásoknak köszönhetően a 90-95%-os kihasználtság körül mozgott.

A portfólió fő értékesítési terméke a Harsánylejtő kertváros projekt, ahol az összközműves családi-, iker-, és 4 lakásos társasházépítésre alkalmas telkek értékesítése 2016. évben kiemelkedő ütemben zajlott. Társaságunknak sikerült értékesíteni az első ütemben a telkek 99%-át, mégpedig emelkedő árszint mellett. A 2. ütemben a következő évben kialakításra kerülő, 65 db 1000-2500 nm közötti építési telek mintegy 50%-a pedig a nagy érdeklődésre való tekintettel megkezdett előértékesítés keretében kelt el. Az év végével elmondható, hogy egyaránt emelkedett mind a lakosság építési kedve, mind a vállalkozók építési hajlandósága.



A Királyhágó téri, illetve Sas u. 24. száma alatti fejlesztési ingatlanok a társaság korábbi igazgatótanácsának döntését követően az év közepén nyílt értékesítéses pályázat során értékesítésre kerültek.

A Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 57. szám alatti ingatlan (templom) ingatlan speciális jellegéből adódóan a nehezebben bérbbe adható portfólió elemek közé tartozik, mindazonáltal az év végén sikerült 100%-ban, hosszú távú, 5 éves szerződéssel hasznosításba vonni, melynek során a bérlő folyamatosan fel is újítja az ingatlan belső részeit.

A Budapest, X. kerület Üllői út 114. szám alatti épületegyüttesből a szálloda rész továbbra is bérbeadással van hasznosítva, az év végén a lejáró szerződés további 5 évvel meghosszabbításra került az korábbinál mintegy 200%-al magasabb árszinten. Az irodaház bérlőkkel való feltöltése folyamatosan haladt az év során és annak végére kb. 75%-os feltöltöttséget ért el.

4. 2016. évi gazdasági kulcsadatok

	2016. ezer Ft	2015. ezer Ft
Árbevétel	2.754.918	2 901 730
Működési ráfordítás	-1.430.686	-1 733 519
Értékcsökkenés és értékvesztés	-32.280	-162 472
Egyéb működési eredmény	209.871	-767 505
Működési eredmény	1.501.823	238 234
Pénzügyi eredmény	-67.512	-141 936
Adózás előtti eredmény	1.434.311	96 299
Adózott eredmény	1.395.057	59 195
Mérlegfőösszeg	19.361.636	18 573 847
Saját tőke	15.500.121	14 143 387

A 2016. évi **bevétel** adatok 146.812 eFt-tal csökkentek az előző évi adatokhoz képest. A bevétel 54%-a bérbeadáshoz kapcsolódik, 39%-a értékesítésből, 7%-a vendéglátásból. A bérbeadásból származó bevételek 25,4 millió Ft-tal magasabban alakultak a tavalyi évhez képest, mert a Bajcsy-Zsilinszky úti ingatlan kisebb kihasználtságából fakadó kiesést ellensúlyozta más ingatlanokon, a feltöltöttség emelkedéséből származó bérleti bevétel. Az értékesítési bevételek 174,1 millió Ft-tal voltak kisebbek az előző évinél, mert az előző évek Castrum-házi eladásaiából származó bevételkiesést csak részben kompenzálta a Harsánylejtő projekt építési telkeinek várakozásokat sikeres értékesítéséből származó bevétel. A vendéglátásból származó bevételek 26,1 millió Ft-tal növekedtek az előző évhez képest, köszönhetően a több vendégéjszakából fakadó magasabb kihasználtságnak. Az egyéb bevételekben 6,2 millió forintos csökkenés történt..

A **működési ráfordítások** 17%-kal csökkentek az előző évi értékhez képest. Összegében jelentősebb csökkenés az anyagjellegű ráfordítások tekintetében jelentkezik, ami főleg a kisebb összegű értékesítéshez kapcsolódó alacsonyabb összegű ELÁBÉ-ből, valamint a saját tulajdonú gépjárművek használata miatt kieső bérleti díjból és a saját erőből végzett telekértékesítés miatt lecsökkent közvetítési jutalékból adódik. A személyi jellegű költségek tekintetében 24 millió Ft-os emelkedés történt az előző évhez képest, mely a kifizetett jutalmakból, prémiumokból, és az azokhoz kapcsolódó járulékokból adódik. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2015. december 31-én 46 fő (2016. december 31-én 43 fő) volt. Az **egyéb működési eredmény** tekintetében jelentkező 209,9 millió Ft-os nyereség legnagyobb részét a Királyhágó téri és a Sas utcai telkek értékesítésének eredménye, míg a maradék a meg nem valósuló beruházásokkal

kapcsolatban leírt beruházások könyv szerinti értéke, illetve a normál üzletmenetből adódó ráfordítás (főként iparűzési és építmény adó).

A **működési eredmény**, a fent részletezett változásoknak köszönhetően fogva 1.263,5 millió Ft-tal magasabban alakult, mint 2015. évben.

A **pénzügyi eredmény** 74,4 millió Ft-tal lett magasabb, mint előző évben. A pénzügyi ráfordítások tekintetében a hitel elő- és rendes törlesztések miatt a hitelkamat összege 90 millió Ft-tal csökkent, de az EUR árfolyam alakulása miatt az árfolyamnyereség 15 millió Forinttal csökkent.

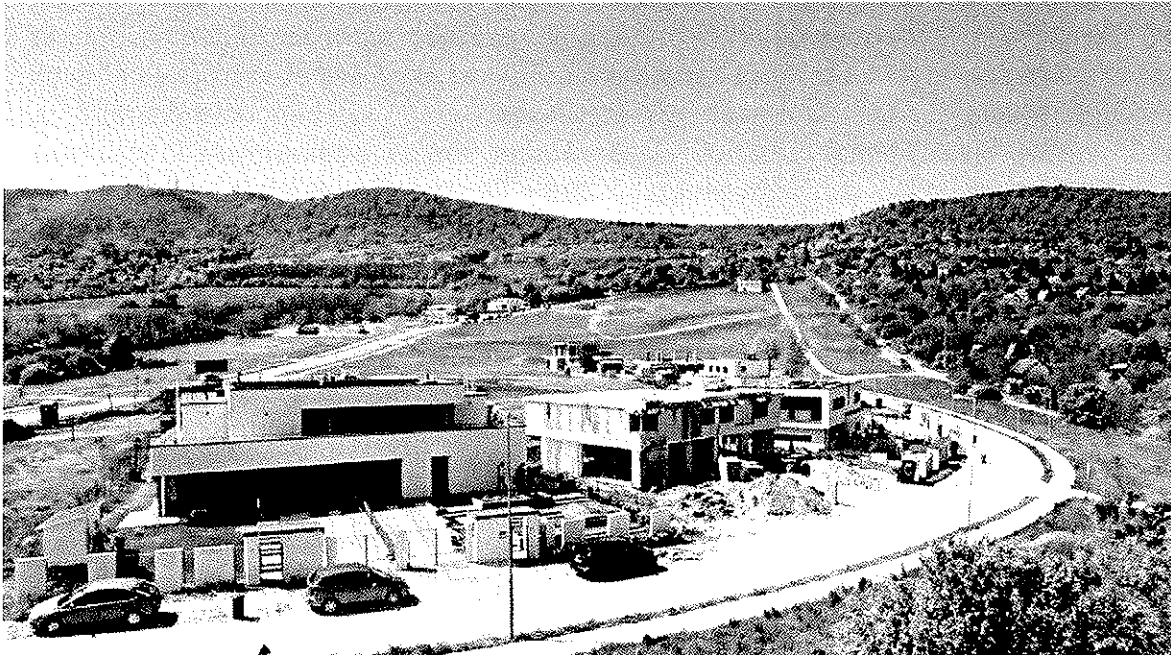
5. 2016. évi kiemelt események

A 2016-os év során három kiemelkedő eseményről lehet beszámolni.

Első félévben zárult a portfólió két jelentős fejlesztési ingatlanjának a Királyhágó téri, illetve Sas u. 24. száma alatti ingatlanok értékesítése, melyek bevétele jelentős saját erőt biztosít a társaság fejlesztési tevékenységéhez

2016. év végére gyakorlatilag lezárult a Harsánylejtő 1. ütemében kialakított 98 db összközműves építési telek értékesítése, ezzel a Harsánylejtő kertváros értékesítési várakozásokon felüli felgyorsult, melynek köszönhetően a projekt 2. ütemében kialakításra kerülő 65 db építési telek 50%-a a projekt megkezdése előtt elő-értékesítésben elkel.

A 2016-os év közepén jelentős mértékben átalakult a Társaság igazgatótanácsa, majd ezt követően az év végén a Társaság közgyűlése döntést hozott a Társaság összes ingatlanjának értékesítését célzó stratégia visszavonásáról és a korábbi két évtized hagyományaihoz, azaz a folyamatos ingatlanhasznosításhoz és ingatlanfejlesztéshez történő visszatérésről.



6. 2017. évre vonatkozó üzleti célok

2017. évre vonatkozó üzleti célokat elsősorban a 2016-os év vége óta tapasztalható év ingatlanpiaci élénkülést kihasználó stratégia megalkotása és kivitelezése határozza meg.

A Társaság számára fontos feladat az elmúlt évben sikeresen befejezett Harsánylejtő Kertváros projekt I. ütemét követő II. ütem fejlesztésének és értékesítésének üzleti terveknek megfelelő lebonyolítása és az év végét megelőző befejezése.

Kiemelt fontosságú egy új fejlesztési projekt keretein belül történő Társasházi projektek megvalósításának lebonyolítása, melynek során 16 db 5 lakásos társasház tervezése, engedélyezése és kivitelezésének megkezdése, ill. a fejlesztések megvalósításhoz szükséges likviditási többlet biztosítása történik meg. Ehhez alapul szolgálnak:

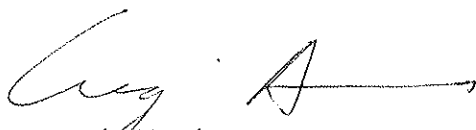
- a meglévő, működő irodaházak kihasználtságának maximalizálása – Flórián Udvar, Madách tér, Városmajor u., Victor H. u. teljes feltöltöttségi szint elérése,
- a Ceglédi úti irodaházak kihasználtságának bővítése,
- a Harsánylejtő Kertváros projekt II. ütemének még megmaradt telkeinek értékesítése.

7. A mérleg fordulónapja után történt lényeges események

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges eseményként említendő, hogy 2017. január 24-én a Társaság hirdetményt tett közzé arról, hogy új, 12 éves bérleti szerződés került aláírásra Madách téri ingatlanon a szálloda üzemeltetőjével, melynek értelmében az épület teljes egésze felújításra és szállodai funkcióra való átalakításra kerül.

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.



dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor
vezérigazgató

Budapest, 2017. április 7.

