



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10

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

---

**1. sz. melléklet**  
**a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**  
**2017. április 28-án tartandó 2017. évi rendes Közgyűlésének**  
**előterjesztéséhez**

**Az Igazgatótanács beszámolója, a Társaság 2016. évi egyedi mérlege és  
eredménykimutatása, valamint a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés**



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10

Tel: (36 1) 457 3260 | Fax: (36 1) 367 2600 | E-mail: info@bif.hu

---

**Az Igazgatótanács jelentése  
a 2016. évi éves egyedi beszámolóról**

**Budapest, 2017. április 7.**

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

A Társaság 2016. évi üzemi eredménye 1.357.082 E Ft, amely 370%-a az előző évi, közgyűlés által elfogadott beszámolóban található üzemi eredménynek.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 4,67 %-kal, 115,3 M Ft-tal emelkedtek, mely emelkedés a bérbe adott ingatlanok növekvő kihasználtságának köszönhető.
- az egyéb bevételek összege soron legfőképpen a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítésének 2.400 M Ft-os árbevétele áll szemben az előző évben a Király utcai ingatlan értékesítésének 395 M Ft-os árbevételével
- az anyagjellegű ráfordítások 13,87%-kal, 153,57 M Ft-tal csökkentek az előző évihez képest. Ennek legfőbb oka egyrészt az igénybe vett szolgáltatások értékének csökkenése (a saját tulajdonú gépkocsik használatának köszönhetően a gk bérleti díj 15,3 M Ft-tal csökkent, az ingatlanügynök igénybevétele nélkül, saját erőből értékesített telkek miatt az ingatlanügynöki díj 20,6 M Ft-tal csökkent), valamint az ELÁBÉ csökkenése (az eladott Harsánylejtő építési telkek miatti ELÁBÉ emelkedést <169 M Ft> csökkentette, hogy a Castrum-ház irodái az előző években eladásra kerültek, így az azokra jutó ELÁBÉ 277 M Ft-tal csökkent) okozta.
- a személyi jellegű ráfordítások 5,55%-kal emelkedtek, amit legfőképpen az egyszeri jutalmak okoznak.
- az értékcsökkenési leírás összege 4,67 %-kal nőtt, melyet elsősorban a korábban a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonában található 7 leányvállalat beolvadáskor átvett eszközök egész évben felmerülő értékcsökkenésének összege okoz.
- az egyéb ráfordítások összege ez előző évekhez képest jelentősen nőtt, melynek legnagyobb eleme a korábban említett Királyhágó téri és Sas utcai építési telkek eladásakor a könyv szerinti érték kivezetése (1.483 M Ft) és az ezzel kapcsolatban is selejtezett építési tervek egy összegű leírása (327 M Ft), melyet némileg csökkent, hogy a 2015-ben a Harsánylejtőn térítés nélkül átadott közművekhez kapcsolódó költség 2016-ban jóval kisebb összegben merült fel. A ráfordítások további összegét a Társaság gépjárműveinek eladásakor a könyv szerinti értékek kivezetése, valamint a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok és az értékesítési tevékenység után fizetendő helyi adók adja.

A Társaság 2016. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -67.773 E Ft (2015. évi pénzügyi eredmény -57.853 E Ft). A csökkenés legfőbb okai, hogy ugyan a jelentősen lecsökkent hitelösszeg miatt a fizetett kamatok összegében jelentős csökkenés állt be (-63 M Ft), de a beolvadás miatt a kapcsolt cégektől járó kamatok bevétele megszűnt (-59,2 M Ft), valamint a banktól kapott kamatok összege és az ártértékelésekből származó árfolyamnyereség összege is csökkent (7,7 M Ft).

A Társaság adózás előtti eredménye 1.289.309 E Ft, melyet 73.250 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2016. évi adózott eredmény 1.216.059 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek, javaslatuk az adózott eredmény áthelyezése az eredménytartalékba.

Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 1.216.059 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság 2016. évi bevételeinek és kiadásainak részletezését az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	2015. év (E Ft)	2016. év (E Ft)	Változás
Összes bevétel	2.966.456	5.027.421	2.060.965
<u>Ebből</u>			
- Üzemi tev. bevétele	2.868.263	5.002.324	2.134.061
- Pénzügyi műveletek bevétele	98.193	25.097	-73.096

Megnevezés	2016. év (E Ft)	2016. év (E Ft)	Változás
Összes kiadás	2.735.519	3.738.112	1.002.593
<u>Ebből</u>			
- Anyagjellegű ráfordítás	1.106.900	953.330	-153.570
- Személyi jellegű ráfordítás	294.057	310.368	16.311
- Értécsökkenési leírás	324.685	339.848	15.163
- Egyéb ráfordítások	853.831	2.041.696	1.187.865
- Pénzügyi műveletek ráfordítása	156.046	92.870	-63.176
Adózás előtti eredmény	230.937	1.289.309	1.009.218

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 5.920.213 E Ft. A 2016. december 31-ei mérlegfőösszege 9.307.757 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (3.772.329 E Ft), a beolvadó cégektől átvett, készletek között szereplő ingatlanok (1.323.905 E Ft), a vevőkövetelések állománya (77.040 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (3.739.817 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a saját tőke képviseli a legnagyobb részarányt (63,61%), valamint a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) (21,53%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a hosszú lejáratú bankhitelek következő évi törlesztő részlete (565.240 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (509.822 E Ft), ami a bérlők által befizetett bérleti díj előlegeket, közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket, valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket tartalmazza.

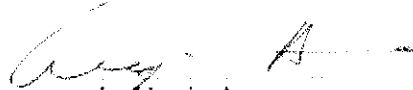


Fentiek alapján az Igazgatótanács az Audit bizottság elé terjeszti, és közgyűlési elfogadásra javasolja a Társaság 2016. évi éves beszámolóját az alábbi főbb számokkal:

Mérleg főösszeg	9.307.757 E Ft
Saját tőke	5.920.213 E Ft
Árbevétel:	2.585.193 E Ft
Adózás előtti eredmény:	1.289.309 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	1.216.059 E Ft

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

Budapest, 2017. április 7.

  
dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke



Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

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

## Éves egyedi beszámoló

2016.01.01 - 12.31  
üzleti évről

Kelt. Budapest, 2017. március 22.



dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke



Sajgál Gábor  
vezérigazgató

Budapesti Ingatlan  
Hagyományok és Felújítási Nyrt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
P.H.

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016. december 31.

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás  
"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 469 912	2 585 193
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>2 469 912</b>	<b>2 585 193</b>
3	Saját tevékenység készletek állományváltozása	0	0
4	Saját előállítású eszközök aktívált értéke	0	0
<b>II.</b>	<b>Aktívált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>398 351</b>	<b>2 417 131</b>
	III sorból: visszalírt értékvesztés	0	0
5	Anyagköltség	92 019	88 900
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	349 764	309 310
7	Egyéb szolgáltatások értéke	13 497	16 521
8	Eladott áruk beszerzési értéke	455 983	323 240
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	195 637	215 359
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>1 106 900</b>	<b>953 330</b>
10	Bérek	216 348	229 333
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 978	14 568
12	Bérfelrakatok	62 731	66 467
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>294 057</b>	<b>310 368</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>324 685</b>	<b>339 848</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>853 831</b>	<b>2 041 696</b>
	VII sorból: értékvesztés	0	268
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)</b>	<b>288 790</b>	<b>1 357 082</b>

Kelt: Budapest, 2017. március 22.

Dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke

Sajgál Gábor  
vezérigazgató

Statistikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

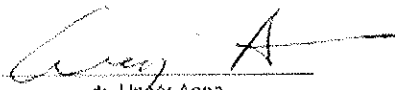
BUDAPESTI INGATLAN NYRT.


Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016. december 31.

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás  
"A" változat

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
13	Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0
	13 sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	0	0
14	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
	14 sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	0	0
15	Belföldi eszköz-ből (péld. kölcsönökből) szárm. bev. k. árf. nyereségek	0	0
	15 sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	72 245	6 556
	16 sorból: kapcsoló vállalkozástól kapott	59 220	0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	25 946	18 539
	17 sorból: értékelési különbözet	0	0
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>98 193</b>	<b>25 097</b>
18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
	18 sorból: kapcsoló vállalkozásnak adott	0	0
19	Belföldi eszköz-ből (péld. kölcsönökből) szárm. ráf. k. árf. veszteségek	0	0
	19 sorból: kapcsoló vállalkozásnak adott	0	0
20	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	152 700	87 522
	20 sorból: kapcsoló vállalkozásnak adott	2 224	0
21	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	0	0
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 346	5 348
	22 sorból: értékelési különbözet	0	0
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)</b>	<b>156 046</b>	<b>92 870</b>
<b>B.</b>	<b>PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>-57 853</b>	<b>-67 773</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±±±)</b>	<b>230 937</b>	<b>1 289 309</b>
<b>X.</b>	<b>ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG</b>	<b>24 096</b>	<b>73 250</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)</b>	<b>206 841</b>	<b>1 216 059</b>

Kelt Budapest, 2017. március 22

  
dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke

  
Sajgál Gábor  
vezérigazgató

Statisztikai számjel 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT


Az üzleti év mérlegfordulónapja 2016. december 31.

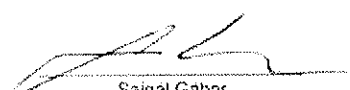
MÉRLEGEZ "A" változat  
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
1	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	<b>5 984 164</b>	<b>3 892 319</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0
6	Szellemi termékek	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9	Immateriális javak érték helyesítése	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	<b>5 965 073</b>	<b>3 868 228</b>
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 536 215	3 772 329
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	3 534	509
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	68 797	64 638
14	Tenyészállatok	0	0
15	Beruházások, felújítások	355 570	30 692
16	Beruházásokra adott előlegek	957	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesítése	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)	<b>19 091</b>	<b>24 091</b>
19	Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	19 091	24 091
20	Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	0	0
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész visz. ban álló vállalkozásban	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	0	0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll. ban	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesítése	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0

Kelt. Budapest, 2017. március 22.

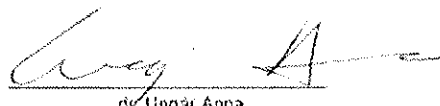
  
Dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke


  
Sajjal Gabor  
vezérigazgató

**MÉRLEG "A" változat**  
**Eszközök (aktívák)**

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
29	<b>B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53.sor)</b>	<b>2 559 467</b>	<b>5 313 024</b>
30	<b>I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)</b>	<b>1 305 039</b>	<b>1 323 905</b>
31	Anyagok	0	0
32	Befejezetlen termelési és félkész termékek	996 746	1 277 800
33	Növények, növo- és egyéb állatok	0	0
34	Késztermékek	280 847	31 522
35	Áruk	27 446	14 533
36	Készletekre adott kölcsönök	0	0
37	<b>II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)</b>	<b>308 747</b>	<b>200 302</b>
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	194 432	77 040
39	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	1 667	26
40	Követelések jelentős tulajdoni rész, visz. -ban lévő vállalkozással szemben	0	0
41	Követelések egyéb részesedési visz. -ban lévő váll. -ai szemben	0	0
42	Vállalkozások	0	0
43	Egyéb követelések	113 248	123 236
44	Követelések értékelesi különbözete	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelesi különbözete	0	0
46	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK (47.-52. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>49 000</b>
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	49 000
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
52	Értékpapírok értékelesi különbözete	0	0
53	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)</b>	<b>945 681</b>	<b>3 739 817</b>
54	Pénztár csekkek	972	1 128
55	Bankbetétek	944 709	3 738 689
56	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sorok)</b>	<b>80 481</b>	<b>102 414</b>
57	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	78 666	100 535
58	Költségek ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 815	1 879
59	Hatalmazott ráfordítások	0	0
60	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)</b>	<b>8 624 112</b>	<b>9 307 757</b>

Kelt: Budapest, 2017. március 22.

  
 dr. Ungár Anna  
 az Igazgatótanács elnöke

  
 Sajjal Gábor  
 vezérigazgató

Cégjegyzék száma 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT

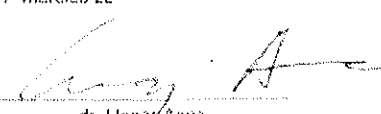
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016. december 31.

MÉRLEG "A" változat

Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
61	<b>D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)</b>	<b>4 704 154</b>	<b>5 920 213</b>
62	I. JEGYZETT TŐKE	2 583 220	2 583 220
63	62 sorból visszavásárolt tulajdoni részesedések névértéke	0	0
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
65	III. TŐKETARTALÉK	594 752	594 752
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 319 341	977 182
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	549 000
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
69	68 sorból Érték helyesítés értékelési tartaléka	0	0
70	68 sorból Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	206 841	1 216 059
72	<b>E. Céltartalékok (73-75 sorok)</b>	<b>16 238</b>	<b>9 386</b>
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	16 238	9 386
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0
76	<b>F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)</b>	<b>3 864 741</b>	<b>3 333 584</b>
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-81 sorok)	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdonosban lévő vállalkozással szemben	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részes, visz. -ben lévő vállalkozással szemben	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0

Kelt Budapest, 2017. március 22.

  
dr. Ungar Anna  
az Igazgatótanács elnöke

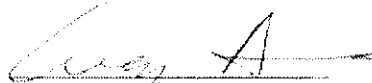
  
Sajgál Gábor  
vezérigazgató


## MÉRLEG "A" változat

## Források (passzívák)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Targyév
a	b	c	e
<b>82</b>	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91. sorok)</b>	<b>2 977 798</b>	<b>2 003 639</b>
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
85	Tarozások kötvénykibocsátásból	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 977 798	2 003 639
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész, visz. -ban lévő vállalk. szemben	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb rész, visz. -ban lévő vállalk. szemben	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
<b>92</b>	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93. és 95-104. sorok)</b>	<b>886 943</b>	<b>1 329 945</b>
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
94	93. sorból, az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	279 984	565 240
96	Vevőtől kapott előlegek	407 014	509 622
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	37 118	115 296
98	Váltótartozások	0	0
99	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
100	Rövid lej. kötelezettségek jelentős tulajdoni rész, visz. lévő vállalk. szemben	0	0
101	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész, visz. lévő vállalk. szemben	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	162 827	135 667
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
<b>105</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108. sorok)</b>	<b>38 979</b>	<b>44 574</b>
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
107	Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	38 979	44 574
108	Hajszolt bevételek	0	0
<b>109</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)</b>	<b>8 624 112</b>	<b>9 307 767</b>

Kelt: Budapest, 2017. március 22.

  
 dr. Ungar Anna  
 az igazgatótanács elnöke

  
 Ságai Gábor  
 vezérigazgató



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és  
Fejlesztési Nyrt.**

---

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

**Kiegészítő melléklet  
a 2016. évi éves egyedi beszámolóhoz**

**Budapest, 2017. március 22.**

## I. Általános rész

### I. A Társaság bemutatása

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

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

1997. novemberében sor került a Társaság részvényeinek nyilvános forgalomba hozatalára, majd 1998. február 16-án a Budapesti Értéktőzsde "B" kategóriájába történő bevezetésére. A részvények dematerializált formába történő átalakítása 2004. évben zajlott. 2007. szeptember 20-án a Társaság részvényeinek névértéke 1000 Ft-ról 100 Ft-ra változott.

A jelenlegi alaptőke 25.832.200 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészvényből áll, melyből a Társaság 2016. május folyamán 100.000 db-ot saját megvásárolt, így azok a könyvekben a visszavásárolt saját részvények soron jelennek meg. (2016. évben a jegyzett tőke értéke nem változott.)

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak hasznosításával foglalkozik. 2016. december 31-én az alábbi ingatlanokat, ingatlan részeket birtokolta:

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

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

### **2.1. A beszámolóra, a beszámoló elkészítésére vonatkozó általános információk**

A Társaság a Számviteli Törvényben foglaltakat figyelembe véve éves beszámolót és a nemzetközi számviteli standardoknak megfelelő összevont (konszolidált) éves beszámolót készít. Könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. Jelen beszámoló a 2016. január 1. és 2016. december 31. közötti időszak gazdálkodásának adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2016. december 31-e. A mérlegkészítés időpontja 2017. március 22. Az eredménykimutatás összköltség eljárással ("A" típusú) készült.

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

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

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

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

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

### **2.2. Az alkalmazott értékelési eljárások**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékvesztés visszairása az általános szabályok szerint történik.

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

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik, a vevő állomány feltározása – a 2016. december 31-ei állapotnak megfelelően - egyenlegközléssel megtörtént.

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

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

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

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

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

Az értékpapírok nyilvántartása FIFO módszerrel történik.

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

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

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

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

A kiegészítő mellékletben az adatok ezer forintban szerepelnek, kivéve, ha más van feltüntetve.

### 3. A 2016. év összefoglaló értékelése

A Társaság 2016. évi üzemi eredménye 1.357.082 E Ft, amely 370%-a az előző évi, közgyűlés által elfogadott beszámolóban található üzemi eredménynek.

Az üzemi eredményt alakító tételek az alábbiak:

- az árbevételek 4,67 %-kal, 115,3 M Ft-tal emelkedtek, mely emelkedés a bérbe adott ingatlanok növekvő kihasználtságának köszönhető.
- az egyéb bevételek összege soron legfőképpen a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítésének 2.400 M Ft-os árbevétele áll szemben az előző évben a Király utcai ingatlan értékesítésének 395 M Ft-os árbevételével.
- az anyagjellegű ráfordítások 13,87%-kal, 153,57 M Ft-tal csökkentek az előző évihez képest. Ennek legfőbb oka egyrészt az igénybe vett szolgáltatások értékének csökkenése (a saját tulajdonú gépkocsik használatának köszönhetően a gk. bérleti díj 15,3 M Ft-tal csökkent, az ingatlanügynök igénybevétele nélkül, saját erőből értékesített telkek miatt az ingatlanügynöki díj 20,6 M Ft-tal csökkent), valamint az ELÁBÉ csökkenése (az eladott Harsánylejtő építési telkek miatt ELÁBÉ emelkedést <169 M Ft> csökkentette, hogy a Castrum-ház irodái az előző években eladásra kerültek, így az azokra jutó ELÁBÉ 277 M Ft-tal csökkent) okozta.
- a személyi jellegű ráfordítások 5,55%-kal emelkedtek, amit legfőképpen az egyszeri jutalmak okoznak.
- az értékesítési leírás összege 4,67 %-kal nőtt, melyet elsősorban a korábban a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonában található 7 leányvállalat beolvadáskor átvett eszközök egész évben felmerülő értékesítésének összege okoz.
- az egyéb ráfordítások összege az előző évekhez képest jelentősen nőtt, melynek legnagyobb eleme a korábban említett Királyhágó téri és Sas utcai építési telkek eladásakor a könyvszerinti érték kivezetése (1.483 M Ft) és az ezzel kapcsolatban is selejtezett építési tervek egy összegű leírása (327 M Ft), melyet némileg csökkent, hogy a 2015-ben a Harsánylejtőn térítés nélkül átadott közművekhez kapcsolódó költség 2016-ban jóval kisebb összegben merült fel. A ráfordítások további összegét a Társaság gépjárműveinek eladásakor a könyvszerinti értékek kivezetése, valamint a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok és az értékesítési tevékenység után fizetendő helyi adók adja.

A Társaság 2016. évi pénzügyi műveleteinek eredménye -67.773 E Ft (2015. évi pénzügyi eredmény -57.853 E Ft). A csökkenés legfőbb okai, hogy ugyan a jelentősen lecsökkent hitelösszeg miatt a fizetett kamatok összegében jelentős csökkenés állt be (-63 M Ft), de a beolvadás miatt a kapcsolt cégektől járó kamatok bevétele megszűnt (-59,2 M Ft), valamint a banktól kapott kamatok összege és az ártérítésekkel szembe fordított árfolyamnyereség összege is csökkent (7-7 M Ft).

A Társaság adózás előtti eredménye 1.289.309 E Ft, melyet 73.250 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terhel. A 2016. évi adózott eredmény 1.216.059 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek, javaslatuk az adózott eredmény áthelyezése az eredménytartalékba.

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft. saját tőkéje 5.920.213 E Ft. A 2016. december 31-ei mérlegfőösszege 9.307.757 E Ft.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (3.772.329 E Ft), a beruházási állomány (30.692 E Ft), a beolvadó cégektől átvett, készletek között szereplő ingatlanok (1.323.905 E Ft), a vevőkövetelések állománya (77.040 E Ft) valamint a pénzeszközök állománya (3.739.817 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a saját tőke képviseli a legnagyobb részarányt (63.61%), valamint a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) (21.53%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a hosszú lejáratú bankhitelek következő évi törlesztő részlete (565.240 E Ft), valamint a vevőktől kapott előlegek összege (509.822 E Ft), ami a bérlők által befizetett bérleti díj előlegeket, közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket, valamint bérlők által befizetett óvadék összegeket tartalmazza.

#### **Az év legkiemelkedőbb eseményei időrendben az alábbiak voltak:**

**A Társaság 2016. április 1-jén megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:**

A közgyűlés elfogadta az eredmény felosztásra vonatkozó javaslatot (mely szerint a Társaság 2015. évre nem fizet osztalékot). A közgyűlés tudomásul vette az Igazgatótanács és az Audit bizottság beszámolóját, továbbá a Könyvvizsgáló jelentését. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2015. évi éves beszámolóját.

A közgyűlés tudomásul vette az Audit bizottság jelentését és a Könyvvizsgáló jelentését a konszolidált éves beszámolóról. A közgyűlés elfogadta a Társaság 2015. évi konszolidált éves beszámolóját.

A közgyűlés az Igazgatótanácsi tagok számára a felmentvényt megadta a 2015-ös üzleti évre.

A közgyűlés megválasztotta a Társaság könyvvizsgálóját 2016. május 16. – 2017. május 15. közötti időszakra (INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Hontó Tanácsadó Kft., a könyvvizsgáló felelős személy Tóth Julianna.

A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanácsi tagok, az audit bizottsági tagok és a könyvvizsgáló díjazásáról szóló javaslatot.

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentést.

A közgyűlés felhatalmazta a Társaság Igazgatótanácsát saját részvény vásárlására. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1,- Ft, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 12 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 125%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2017. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-áig terjedhet.

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság középtávú stratégiájára tett javaslatot és felkérte a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a végrehajtás érdekében készítsen intézkedési tervet és azt hajtassa végre a menedzsmenttel.

A közgyűlés elvetette dr. Nobiles Kristóf, dr. Spéder Zoltán, Oláh Márton és Mártonné Uhrin Enikő Igazgatótanácsi tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat. A közgyűlés 2016. április 1-jei hatállyal visszahívta az Igazgatótanácsból dr. Ungár Annát. A közgyűlés megválasztotta az Igazgatótanács tagjának 2016. április 1. és 2017. április 25. közötti időszakra Angel Gábort.

**A Társaság 2016. május 10-én rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:**

A közgyűlés elfogadta a Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6. sz. alatti ingatlan nyílt aukción történő értékesítésére vonatkozó javaslatot.

A közgyűlés elfogadta a Budapest, V. ker. Sas u. 24. sz. alatti ingatlan nyílt aukción történő értékesítésére vonatkozó javaslatot.

A közgyűlés az Igazgatótanács tagjává választotta dr. Incze Andrást, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort 2016. május 10. és 2017. április 25. közti időszakra.

A közgyűlés elvetette dr. Nobiles Kristóf, dr. Spéder Zoltán és Oláh Márton Igazgatótanácsi és Audit bizottsági tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Mártonné Uhrin Enikő, dr. Incze András, dr. Sessler István, Makra Sándor és Angel Gábor Igazgatótanácsi tagságról való visszahívására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Berecz Kristóf, Tzvetkov Julián, dr. Hárshegyi Frigyes, Bajnok Judit és dr. Ungár Anna Igazgatótanácsi tagságra való megválasztására irányuló javaslatokat.

A közgyűlés elvetette Tzvetkov Julián, dr. Hárshegyi Frigyes és Bajnok Judit Audit bizottsági tagságra való megválasztására irányuló javaslatokat.

Az OTP Ingatlan Zrt. részére 2016. június 9-én adás-vételi szerződéssel értékesítésre került, Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan birokba adása a Vevő részére július 20-án megtörtént.

Az LGT IMMO Kft. részére 2016. június 27-én adás-vételi szerződéssel értékesítésre került, Budapest, V. ker. Sas u. 24. sz. alatti ingatlan birokba adása a Vevő részére július 20-án megtörtént.

A Társaság a közte, mint Eladó és az OTP Ingatlan Zrt. mint Vevő között 2016. június 9-én a Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan tárgyában létrejött adás-vételi szerződésből befolyt vételárból 1,196,334 EUR (376.653.797 Ft) összeget a CIB Bank Zrt-vel fémálló hitelszerződés rendelkezései szerint a CIB Banknak előtörlesztett.

Dr. Kiss Péter Pál jogi igazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát a Felek 2016. augusztus 19-i hatállyal közös megegyezéssel megszüntették.

dr. Spéder Zoltán 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsi és audit bizottsági tagságáról.

Mártonné Uhrin Enikő 2016. augusztus 25-én lemondott a Társaságnál betöltött igazgatótanácsi tagságáról és a Társaság leányvállalatainál betöltött vezető tisztségviselői megbízatásairól, valamint közös megállapodás alapján ugyanezen dátummal megszűnt a Társaságnál betöltött gazdasági vezérigazgató-helyettesi munkaviszonya is.

### **A Társaság 2016. augusztus 26-án rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlésen született lényeges határozatok:**

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a Társaság 2016.06.30-i fordulónapra elkészített közbenső mérlegét és tudomásul veszi, hogy a közbenső mérleg alapján a kifizethető osztalékelőleg maximális mértéke 1.756.148.000,- Ft, azaz egymilliárd- hétszázötvenhatmillió-száznegyvennyolcezer forint lehet, mely az osztalékelőlegre jogosító részvényenként maximálisan 68,25,-Ft, azaz hatvannyolc forint huszonöt század forintot jelent.

A közgyűlés szótöbbséggel az osztalékelőleg fizetésére irányuló részvényesi javaslat következőként történő módosítását elutasította: „az osztalékelőleg összege, az osztalékelőlegre jogosító részvényenként maximálisan 68 azaz hatvannyolc forint, amelyet 2016. szeptember 12-i kezdőnap szerint kell a részvényesek számára megfizetni”.

A közgyűlés szótöbbséggel elutasította az osztalékelőleg fizetésére irányuló részvényesi javaslatot, amelynek értelmében a Társaság az osztalékelőlegre kifizethető teljes összeget (1.765.148.000,-Ft, azaz egymilliárd-hétszázhatvanötmillió-száznegyvennyolcezer forintot) osztalékelőleg kifizetésére fordítja, azaz osztalék előlegre jogosító részvényenként 68,25 (hatvannyolc egész huszonötszázad forint) osztalékelőleget fizet.

A közgyűlés szótöbbséggel 2016.08.26. 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 Andrászt, dr. Sessler Istvánt és Makra Sándort visszahívta.

A közgyűlés szótöbbséggel elutasította dr. Jellen Kornél Andás indítványát, mely szerint dr. Jellen Kornél András 2016. 08.26-tól 5 éves időtartamra megválasztására kerüljön az igazgatótanács tagjai közé.

A közgyűlés szótöbbséggel az Igazgatótanács tagjává választotta Berecz Kristófot, Tzvetkov Juliant, dr. Hárshegyi Frigyeszt, 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.

A Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt. Budapesten, 2016. augusztus 26-án tőzsdén kívül kötött tranzakció keretében 400,-Ft/törzsrészvény árfolyamon 3.874.570 db BIF részvényt adott el Horváth László vevő részére az Unicredit Bank Zrt., mint befektetési vállalkozás közreműködésével.

Az ügylet eredményeképpen a Budapesti Ingatlan Holding Vagyonkezelő Zrt. tulajdoni részesedése a Társaságban 19,84 %-ról 4,85 %-ra csökkent, mely teljes egészében közvetlen részesedés.

Az ügylet eredményeképpen a Horváth László tulajdoni részesedése együttesen a Társaságban 0,12 %-ról 15,11%-ra növekedett, mely teljes egészében közvetlen részesedés.

A tudomásszerzés időpontja 2016. augusztus 26.

A Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége, a Társaság részvényese a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett választottbíróság előtt peres eljárást kezdeményezett a Társaság ellen a Társaság 2016. augusztus 26-án megtartott rendkívüli közgyűlésén hozott egyes közgyűlési határozatokkal összefüggésben, kérve az egyes közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezését, valamint a hatályon kívül helyezni kért közgyűlési határozatok végrehajtásának felfüggesztését.

Angel Gábor vezérigazgató Társaságnál betöltött munkaviszonyát és vezérigazgatói megbízatását a Társaság és a Munkavállaló 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.

**A Társaság 2016. december 23-án rendkívüli közgyűlést tartott. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:**

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság középtávú stratégiájának akként történő felülvizsgálatát, hogy a jelenlegi működés fenntartása mellett – mely során egyedi értékesítési, fejlesztési döntések határozzák meg az egyes ingatlanok további hasznosítását – az Igazgatótanács mérlegelje az esetleges akvizíciós lehetőségeket is. A közgyűlés felkérte a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a végrehajtás érdekében készítsen intézkedési tervet és azt hajtassa végre a menedzsmenttel.

A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot arra, hogy a Társaság kiterjessze ingatlan hasznosítási és fejlesztési tevékenységét Horvátország területére.

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

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges eseményként említendő, hogy 2017. január 24-jén a Társaság hirdményt 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.

## II. Specifikus rész (adatok E Ft-ban, kivéve, ha más van feltüntetve)

### 1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### A. Befektetett eszközök

##### A.I. Immateriális javak

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

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

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

Az immateriális javak mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Bruttó érték	27.071	27.071
Értékesökkenés	27.071	27.071
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

##### A.II. Tárgyi eszközök

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

Ez a sor a Társaság tulajdonát képező ingatlanok, illetve ingatlan tulajdoni hányadok értékét mutatja. Az ingatlanok összegét a telkek, épületek, és építmények együttes összege adja. A telkek esetében értékesökkenés nem kerül elszámolásra. Az épületek és építmények vonatkozásában a hérbe adott épületekre, építményekre 6% értékesökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság. Az adótörvény által érvényesíthető leírási kulcs minden bérbe adott ingatlanra 5%.

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

Bruttó érték				Értékesökkenés				Nettó érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Záró
9.315.233	36.622	1.483.000	7.868.855	3.779.018	317.508	0	4.096.526	3.772.329

Az ingatlanok bruttó értékének jelentős növekedése az Aranykéz Parkolóház földszintjén műgyantázási munkálatok (13.319 E Ft), és LED fényesöves világítás elektromos munkák (7.314 E Ft), a Flórián Udvar E épület iroda kialakítási munkálatai (10.549 E Ft), a Bihari úti

lift felújításhoz (3.190 E Ft), valamint Fenyőharaszi Kastélyszállóban tűzi-vízi medence kialakításához (2.250 E Ft) kapcsolódik. A bruttó érték esőkkene a Királyhágó tér (1.155.000 E Ft), és a Sas utcai (328.000 E Ft) ingatlanok eladásával van összefüggésben. Az értékesőkkene növekedése a tárgyévi terv szerinti értékesőkkene elszámolásához kapcsolódik.

Az ingatlanok mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Bruttó érték	9 315.233	7 868.855
Értékesőkkene	3 779.018	4 096.526
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>5.536.215</b>	<b>3.772.329</b>

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

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

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

A műszaki berendezések, gépek, járművek állomány mozgásait az alábbi táblázat részletezi (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Bruttó érték				Értékesőkkene				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	20.445	0	0	20.445	16.911	2.965	0	19.876	569

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

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

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Bruttó érték	20.445	20.445
Értékesökkenés	16.911	19.876
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>3.534</b>	<b>569</b>

#### A.II/13. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

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

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

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek állomány mozgásait az alábbi táblázat részletezi (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Bruttó érték				Értékesökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	151.723	37.857	30.792	158.788	82.926	15.881	4.657	94.150	64.638

A bruttó érték növekedésének jelentős része 3 db személygépjármű, és 1 db tehergépjármű vásárlásából (19.227 E Ft), valamint egyéb ingatlanokon végzett beruházásából (1.128 E Ft) és számítástechnikai eszközök beszerzéséből (17.502 E Ft) adódott. A bruttó érték csökkenése 3 db személygépjármű eladásához kapcsolódik. Az értékesökkenés növekedése a tárgyévi terv szerinti értékesökkenés elszámolásához, míg csökkenése személygépjármű eladáshoz kapcsolódik.

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

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Bruttó érték	151.723	158.788
Értékesökkenés	82.926	94.150
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>68.797</b>	<b>64.638</b>

Beszerzésekör azonnal leirt (kis értékű) tárgyi eszközök

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

Bruttó érték				Értékesökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
31.758	3.494		35.252	31.758	3.494		35.252	0

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

Az immateriális javak és tárgyi eszközök esetében terven felüli értékesökkenés elszámolására 2016. évben sem került sor.

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

A bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 6% értékesökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság, míg az adótörvény által megengedett leírási kulcs bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 5%. Így az ingatlanokra számvitelileg elszámolt 317.509 E Ft értékesökkenéssel szemben az adótörvény szerint 269.767 E Ft értékesökkenés számolható el. A Társaság többi eszközének vonatkozásában a számviteli törvény szerint elszámolt értékesökkenés megegyezik a társasági adó törvény szerint érvényesíthető értékesökkenéssel. A számvitelileg elszámolt értékesökkenés mindösszesen 339.848 E Ft, az adótörvény szerint elszámolható értékesökkenés mindösszesen 294.351 E Ft.

#### A.II/15. Beruházások, felújítások

A beruházások állománymozgását az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházás	355.570	83.350	408.228	30.692

A beruházások állománynövekedésének jelentősebb tételei 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. 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 ingatlanmal 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 2016. december 31-ei 30.692 E Ft beruházás állomány az alábbi ingatlanokhoz kapcsolódik:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Harsánylejtő	26.515
Városmajor u.	550
Aranykéz utca	3.162
Flórián Udvar	465
<b>Összesen:</b>	<b>30.692</b>

#### A.II./16. Beruházásokra adott előlegek

A beruházásokra adott előlegeken a társaság 2015. december 31-én 957 E Ft személygépköcsi vásárlásra adott előleg összegét mutatott ki, a tárgyévben nincs ezen a soron adat.

#### A.III. Befektetett pénzügyi eszközök

##### A.III./19. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

A 2015. december 31. és 2016. december 31-ei kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedések állományát az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban) 2015.12.31.	Összeg (E Ft-ban) 2016.12.31.
Kastélyszálló Kft.	18.091	18.091
Harsánylejtő Kft. (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	500	3.000
BPR Béta Kft.	500	3.000
<b>Összesen:</b>	<b>19.091</b>	<b>24.091</b>

A mérleg sor 2016. évi állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	19.091	5.000	0	24.091

A részesedések értékének növekedését a 2016. év folyamán a Harsánylejtő Kft. és a BPR Béta Kft.-ben végrehajtott 2.500-2.500 E Ft-os jegyzet tőke emelés okozza, melyet 2016.03.10-én (Harsánylejtő Kft.) és 2016.02.29-én (BPR Béta Kft.) jegyeztek be.

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

A leányvállalatok 2016. december 31-ei saját tőke állományát és összetételét az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Katélyszálló Kft.	Harsánylejtő Kft.	BPR Béta Kft.
Jegyzett tőke	16.000	500	500
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	2.091	0	0
Eredménytartalék	-46.507	-2.494	-2.481
Lekötött tartalék	42.217	2.500	2.500
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	-2.659	-430	-449
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>11.142</b>	<b>2.576</b>	<b>2.570</b>

## B. Forgóeszközök

### B.I. Készletek

#### B.I. Készletek

A Társaság 2016. 12. 31. nappal összesen 1.323.905 E Ft készlettel rendelkezett.

#### B.I.32. Befejezetlen termelés és félkész termék

Ezen a soron kerülnek kimutatásra a 2015. június 30. napjával a Társaságba beolvadás útján bekerülő Harsánylejtő ingatlan eladásra kerülő, de még közművesítésre váró telkek, melynek 2016. december 31. értéke 1.277.800 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Befejezetlen termelés	996.746	305.146	24.092	1.277.800

Az állomány növekedését a geodéziai és földmunkálatok elvégzése okozta.

### B.I.34. Késztermékek

A késztermékek soron kerülnek kimutatásra a 2015. június 30. napjával a Társaságba beolvadás útján bekerülő Harsánylejtő ingatlanon a már közművesített és megvételre kínált telkek. A késztermékek mérleg értéke 2016. december 31-én 31.522 E Ft.

Az állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Késztermékek	280.847	59.241	308.566	31.522

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

### B.I.35. Áruk

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Áruk	26.015	0	13.818	12.197

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

Itt kerül még kimutatásra 2.386 E Ft. mely bérlőktől (követelés fejében) átvett készlet értékét takarja.

## B.II. Követelések

B.II/38. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (adatok E Ft-ban)

Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból				Értékvesztés				Záró
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	érték
194.432	6.246.817	6.350.314	90.935	41.814	267	28.186	13.895	77.040

A vevő követelések záró értéke mindkét évben döntően a december havi bérleti díjak és továbbszámolt közvetített szolgáltatások (telefon-, és közüzemi díjak) kifizetetlen összegeit tartalmazzák. A záró érték tartalmazza a Castrum ház irodáinak és üzleteinek értékesítéséhez kapcsolódó számlákat, amelyek még nem kerültek teljes egészében kifizetésre (14.821 E forint).

A vevő követelések mérlegértéke:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	194.432	77.040

B.II/39. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben (adatok E Ft-ban)

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

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Harsánylejtő Kft-vel szembeni követelés (korábbi nevén BPR Alfa Kft.)	533	0
BPR Béta Kft-vel szembeni követelés	534	0
Kastélyszálló Kft-vel szembeni követelés	0	26
<b>Kapcsoló vállalkozással szembeni követelés összesen</b>	<b>1.067</b>	<b>26</b>

A kapcsoló vállalkozásokkal szembeni követelés mérlegsor kizárólag vevő jellegű követeléseket tartalmazza bázis és tárgyévben is.

B.II/43. Egyéb követelések (adatok E Ft-ban)

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

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Vevői előlegek áfa-ja	64.517	80.563
Egyebek (szállítói előrefizetések stb.)	20.327	20.587
Iparüzési adó	0	0
Társasági adó	23.295	2.110
Építmény adó	0	0
Különféle egyéb követelés	5.109	19.976
<b>Összesen</b>	<b>113.248</b>	<b>123.236</b>

2016-ban az egyéb követelések növekedésének jelentős része a vevői előlegek áfa-jának növekedéséből, szállítói előrefizetésekéből (a Victor Hugo Irodaház üzemeltetésére és áramdíjára adott előlegéből), társasági adó túlfizetéséből, valamint a fizetendő áfa számviteli teljesítés szerinti, következő időszakot terhelő összegéből tevődik össze.

### B.III. Értékpapírok

Értékpapírokkal a bázis évben nem rendelkezett a Társaság. A tárgyévben május folyamán összesen 100.000 db saját részvény visszavásárlására került sor.

### B.IV. Pénzeszközök

A pénzeszköz állomány 1.128 E Ft készpénzből és 3.738.689 E Ft bankszámla pénzből állt. (A bázis évet 972 E Ft készpénzzel és 944.709 E Ft bankszámla pénzzel zárta a Társaság.)

### C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek	394	1
Bérelti, üzemeltetési, parkolási és köztüzemi díj bevételek	77.226	100.534
Kamatbevétel elhatárolása (pénzüintézet)	1.046	0
Kamatbevétel elhatárolása (kapcsolt)	0	0
Különféle költségek (előfiz. díjak, bizt. díjak, fizetett kártérítés)	1.815	1.879
<b>Összesen</b>	<b>80.481</b>	<b>102.414</b>

Az aktív időbeli elhatárolások jelentős részét a Flórián Udvarház és a Victor Hugo Irodaház bérelti, üzemeltetési és köztüzemi díj árbevételeinek elhatárolása adja.

### D. Saját tőke

A saját tőke összetételét az alábbi táblázat mutatja (adatok E Ft-ban):

	Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
1.	Jegyzett tőke	2.583.220	2.583.220
2.	Tőketartalék	594.752	594.752
3.	Eredménytartalék	1.319.341	977.182
4.	Lekötött tartalék	0	549.000
6.	Adózott eredmény	206.841	1.216.059
7.	<b>Saját tőke</b>	<b>4.704.154</b>	<b>5.920.213</b>

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	2.583.220	0	0	2.583.220
Tőketartalék	594.752	0	0	594.752
Eredménytartalék	1.319.341	206.841	549.000	977.182
Lekötött tartalék	0	549.000	0	549.000
Adózott eredmény	206.841	1.216.059	206.841	1.216.059

A saját tőke bázis évről a tárgy évre való jelentős növekedése a tárgyévi eredmény jelentős növekedésének köszönhető.

Az eredménytartalék növekedését a 2015. évi adózott eredmény átvezetése okozta. Az eredménytartalék esőkenése és a lekötött tartalék növekedése az eredménytartalék terhére átvezetett fejlesztési tartalék képzésének és a visszavásárolt saját részvényekre lekötött tartalék növekedésének köszönhető. A visszavásárolt részvények jegyzett tőkéhez viszonyított aránya 0,38%.

#### E. Céltartalékok

A Társaság 2016. évben 6.852 E Ft összegben oldott fel céltartalékot az előző időszakban a várható kötelezettségek részére képzett összegből, elévülés miatt.

#### F. Kötelezettségek

##### F.I. Hátrasorolt kötelezettségek

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

##### F.II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

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

Hosszú lejáratú hitelek	Kölesön összege E Eur-ban 2016.12.31.	Kölesön 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
CIB Bank hitel	8.260	2.568.879	2.003.639	565.240
Tőketartozás 2016.12.31.-én	8.260	2.568.879	2.003.639	565.240

A CIB hitel lejáratának időpontja 2018.03.31.

### F.III. Rövid lejáratú kötelezettségek

#### F.III/95. Rövid lejáratú hitelek

2016. év végén a rövid lejáratú hitelek mérleg sor a hosszú lejáratú bankhitel következő évi törlesztő részletének összegét tartalmazza forintban kifejezve, melynek összege 565.240 E Ft, szemben az előző évi 279.984 E Ft-tal. A növekedés oka, hogy 2017-től kezdődően az éves törlesztés a bankkal kötött megállapodás alapján negyedévente 454.344 EUR-ra nő.

#### F.III/96. Vevőktől kapott előlegek (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Vevőktől kapott előlegek	407.014	509.822

A vevőktől kapott előlegek összege a bérlők által befizetett, általában három havi bruttó bérleti díj előlegeket (80.427 E Ft), közüzemi díj elszámolására befizetett előlegeket (114.149 E Ft), bérlők által befizetett óvadék összegeket (127.482 E Ft), valamint a beolvadással bekerülő Harsánylejtő telek eladásra befizetett előleg (187.764 E Ft) összegeket tartalmazza.

#### F.III/97. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	37.118	115.296

A szállítói állomány beruházási szállítókkal, illetve közüzemi-, telefon-, üzemeltetési- és egyéb szolgáltatásokat nyújtó szállítókkal szembeni kötelezettségeket tartalmaz. A szállítói kötelezettség legnagyobb százalékát a Harsánylejtő ingatlanfejlesztés II. ütemében történő, elő-közművesítésével kapcsolatos le nem járt fizetési kötelezettségek teszik. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek.

#### F.III/99. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A társaság sem bázisévben, sem tárgyévben nem tart nyilván kötelezettséget kapcsolt vállalkozással szemben.

### F.III/102. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állománya az alábbi főbb tételekből áll (adatok Ft-ban):

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75.280	75.280
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	69.405	32.772
Vevői előrefizetések	16.447	11.957
Egyebek	493	493
Jövedelem elszámolási számla	1.202	19.085
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen</b>	<b>162.827</b>	<b>139.587</b>

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

### G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Közüzemi- és telefon költségek	27.038	23.372
Egyéb költségek (üzemeltetési költségek stb.)	10.354	16.001
Kapcsolat vállalkozással szembeni költségek	0	1
Könyvvizsgálati díj	0	5.200
Bankköltség, hitelkamat	563	0
Bevételek (bérleti díj, parkolási díj, közv. szolg.)	1.024	0
<b>Összesen</b>	<b>38.979</b>	<b>44.574</b>

Az időbeli elhatárolások növekedését az egyéb, üzemeltetéssel kapcsolatos költségek elhatárolásának növekedése okozta, továbbá, hogy a tárgy évi könyvvizsgálati díj első részlete bázisévhez képest tárgyévben még nem került könyvelésre.

## 2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye

#### Üzemi tevékenység bevételei

##### A.1. Értékesítés nettó árbevétele

2016. évben az értékesítés árbevétele az alábbi forrásokból származott:

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

Ezen bevétel források alakulását (E Ft-ban), összehasonlítva a 2016. évi bevételekkel az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
1.	Bérleti és üzemeltetési díj bevételek	1.049.454	1.055.226
2.	Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	195.648	215.994
3.	Parkolási díj bevételek	181.731	219.011
4.	Ingyenértékesítések	966.503	1.076.476
5.	Menedzsment díjak árbevétele	51.102	0
6.	Egyéb árbevételek	25.474	18.486
	<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2.469.912</b>	<b>2.585.193</b>

A bérleti és üzemeltetési díj bevételek összességében 0,55%-kal nőttek. Az árbevételek struktúrája megváltozott. A Bihar úti bérleti díj bevételei megháromszorozódtak a 2015-ös évhez képest, a Flórián Udvar irodaház irodáinak bérbeadásából származó bevétel 18,2%-kal nőtt, továbbá a Rákóczi úti bérlemény kiadása 9.000 E forint bérleti díj árbevétel hozott az előző évi 782 E forint bevételhez képest. A Király utcai ingatlan értékesítése miatt az előző évhez képest 10.600 E forint árbevétel nem realizálódott bérbeadás jogcímen. A Bajcsy Zsilinszky úti bérlemény kihasználtsága csökkent, elsősorban az OFI bérleti jogviszonyának megszűnéséből adódóan, ezért a bérleti jogviszonyból származó árbevétel 46%-kal csökkent.

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

A közvetített szolgáltatások között döntően a Társaság által kifizetett, majd a bérlők felé változatlan tartalommal továbbszámlázott közüzemi- és telefon díjak összege jelenik meg (555 E Ft a Kastélyszálló Kft-től származó telefon-, biztosítás és egyéb szolgáltatások közvetítésével kapcsolatos bevétel.)

A parkolási díj bevételek sor az Aranykéz utcai parkolóház, a Flórián Udvar parkolóház, illetve az egyes irodaházak parkolási díj bevételeit tartalmazza. A parkolási díj bevételek összességében 20,5%-kal nőttek. Az Aranykéz utcai parkolók bérbe adásából származó bevétel 24,5%-kal nőtt az előző évhez képest. Mind az óraparkos, mint a szerződéses bérbeadás jelentősen nőtt. Ez mondható el a Flórián Udvar parkolóházának bevételéről is, ahol 20%-os a növekedés az előző évhez képest.

Az ingatlan értékesítések soron a Harsánylejtő telekértékesítései, illetve a Castrum tároló és parkolóhelyek értékesítései kerültek kimutatásra. A Harsánylejtő telekértékesítéséből származó árbevétel 2016-ban 1.056 milliárd forint volt.

Menedzsment díj bevételek 2016-ban az érintett leányvállalatok 2015. évi beolvadása miatt nem szerepelnek.

Az egyéb árbevételek soron az előző kategóriákba nem sorolható értékesítési bevételek szerepelnek, úgymint a leányvállalatoknak végzett könyvelési szolgáltatás bevétele, a bérlők által a kiadott irodák tesztre szabásához való hozzájárulásként kifizetett összeg, a közüzemi továbbszámházhoz kapcsolódó kezelési költségek, parkoló kártya díjak, a Harsánylejtőn végzett kaszálások kiszámlázása, értékesítési jutalék együttműködési megállapodás alapján 3.2 M forint. (Az egyéb árbevételekből 600 E Ft a Kastélyszálló Kft-nek, 240 E Ft a Harsánylejtő Kft.-nek és 240 E Ft a BPR Béta Kft-nek, mint leányvállalatoknak nyújtott szolgáltatás bevétele.)

### A.III. Egyéb bevételek

A tárgyévben 2.417.131 E Ft egyéb bevétele volt a Társaságnak, szemben a bázis évi 398.351 E Ft bevétellel. A bázis évi egyéb bevétel tartalmazta a tavaly értékesített Király utcai ingatlan eladási értékét (395.000 E Ft). A tárgyévi bevételek döntő részét a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlan értékesítéséből származó bevételek összege teszi ki, 1.300.000 E Ft és 1.080.000 E Ft értékben. Emellett kapott bírság a Társaság tulajdonát képező gépjárművek eladása (23.000 E Ft), kötbér, késedelmi kamat, kártérítés, illeték bevételek (3.028 E Ft), céltartalék felhasználásból származó bevétel (6.852 E Ft), bérlőtől lefoglalt eszközök árveréséből származó bevétel (1.944 E Ft), valamint különféle egyéb bevételek (2.307 E Ft) jelenik meg ezen a soron.

### Az üzemi tevékenység költségei, ráfordításai

Az üzemi tevékenység költségeit és ráfordításait az alábbi táblázat mutatja be (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Anyagköltség	92.019	88.900
Igénybe vett szolgáltatások értéke	349.764	309.310
Egyéb szolgáltatások értéke	13.497	16.521
Eladott áruk beszerzési értéke	455.983	323.240
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	195.637	215.359
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>1.106.900</b>	<b>953.330</b>
Béreköltség	215.348	229.333
Személyi jellegű egyéb kifizetés	15.978	14.568
Bérbírlatok	62.731	66.467
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>294.057</b>	<b>310.368</b>
<b>Értékesítési leírás</b>	<b>324.685</b>	<b>339.848</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>853.831</b>	<b>2.041.696</b>

Az anyagjellegű ráfordítások 13,87 %-kal csökkentek az előző évhez viszonyítva. A csökkenést leginkább az igénybe vett szolgáltatások és az ELÁBÉ értékének esőkenése okozta, mellyel szemben a közvetített szolgáltatások értékének kis mértékű emelkedése áll.

Az anyagköltségek 96,61 %-a az előző évinek. A anyagköltségek összegét elsősorban a kiadatlan területek rajtuk maradó közüzemi költségei, valamint az üzemeltetési díjban megterülő közüzemi díjak teszik ki. Az anyagköltségek 3,39 %-kal csökkentek bázis évről a tárgy évre.

Az igénybe vett szolgáltatások 11,57 %-os csökkenést mutatnak az előző évhez viszonyítva. Ennek legfőbb oka, hogy egyrészt a saját tulajdonú gépkocsik használatának köszönhetően a gépjármű bérleti díj 15.300 E Ft-tal csökkent, valamint az ingatlanügynök igénybevétele nélkül, saját erőből értékesített telkek miatt az ingatlanügynöki díj 20.600 E Ft-tal csökkent. Az igénybe vett szolgáltatásokon belül jelentősebb tételek a karbantartási költségek (73.013 E Ft), a marketing és hirdetési költségek (17.833 E Ft), az őrzés-védelem költségei (72.724 E Ft), az ingatlan ügynöki díj (24.054 E Ft), valamint a takarítás és szemétszállítás költségei (43.359 E Ft).

Az egyéb szolgáltatások 122,40 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bankköltségek, az ingatlanok és saját tulajdonú gépjárművek biztosítási díjai, illetékek és perköltségek jelentik a fő tételeket.

Az ELÁBÉ összege 29,11%-kal csökkent, 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.

Az eladott (közvetített) szolgáltatások 110,08 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bérlők felé tovább számlázásra kerülő telefon- és közüzemi díjak kerülnek kimutatásra. A növekedés itt is a beolvadással van összefüggésben.

A személyi jellegű ráfordítások 5,55 %-os növekedést mutat az előző évhez viszonyítva, a növekedést legfőképpen a tárgyévben jutalmak és bónuszok kifizetése okozta.

Az értékesítési leírás 104,67 %-a az előző évinek. A tárgy évi értékesítési leírás teljes egészében terv szerinti értékesítési leírás volt lineáris leírás mellett.

Az egyéb ráfordítások összege ez előző évekhez képest jelentősen nőtt. A melynek legnagyobb eleme a korábban említett Királyhágó téri és Sas utcai építési telkek eladásakor a könyv szerinti érték kivezetése (1.483.000 E Ft), valamint az ezzel kapcsolatban, továbbá a Bajcsy-Zsilinszky úti és Andrássy úti ingatlanokon meg nem valósult beruházásokkal kapcsolatban selejtezett építési tervek egy összegű leírása (327.092 E Ft), melyet némileg csökkent, hogy a 2015-ben a Harsánylejtőn térítés nélkül átadott közművekhez kapcsolódó költség 2016-ban jóval kisebb összegben merült fel (654.766 E Ft csökkenés). A ráfordítások további összegét a Társaság gépjárműveinek eladásakor a könyv szerinti értékek kivezetése, valamint a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok és az értékesítési tevékenység után fizetendő helyi adók adja.

## B. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
1.	Kapott (járó) osztalék, részesedés kapcsolt vállalkozástól	0	0
2.	Kapcsolt vállalkozástól származó kamatbevétel	59.220	0
3.	Egyéb kapott kamat	13.025	6.558
4.	Egyéb árfolyamnyereség	25.948	18.539
<b>5.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>98.193</b>	<b>25.097</b>
6.	Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	2.224	0
7.	Egyéb fizetett kamatok	150.476	87.522
8.	Részesedések értékvesztése	0	0
9.	Árfolyamvesztés	3.346	5.348
	<u>Ebből:</u>		
	- devizahitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamvesztése	0	0
	- egyéb árfolyamvesztés	3.346	5.348
	- nem realizált árfolyamnyereség év végi átvezetése	0	0
10.	Tulajdoni részesedést jelentő befektetések értékvesztése/értékvesztés visszairatása	0	0
<b>11.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>	<b>156.046</b>	<b>92.870</b>
<b>12.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-57.853</b>	<b>-67.773</b>

A pénzügyi bevételek között kerültek kimutatásra a lekötött bankbetétek után és egyéb kölcsönök után járó kamatok összege (5.993 E Ft), az ügyfelektől kapott kamat összege (565 E Ft), valamint 1.137 E Ft értékben realizált és 17.402 E Ft értékben nem realizált árfolyamnyereségből származó - legnagyobb részt az év végén fennálló hiteltartozáshoz kapcsolódó - bevétel.

A pénzügyi műveletek ráfordítása során jelennek meg a hosszú lejáratú bankhitelek után fizetett kamatok 87.522 E Ft értékben, melyek a folyamatos év közben történt normális- és előtörlesztéseknek köszönhetően jelentős csökkenést mutatnak az előző évi 150.476 E Ft-hoz képest.

A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között került kimutatásra a devizás eszközök és források év közben történő kiegyenlítéséből származó realizált, valamint mérlegfordulónapi átértékeléséből származó nem realizált árfolyamvesztés.

A fenti tényezőknek köszönhetően a pénzügyi műveletek 2016. évi eredménye összességében 9.920 E Ft-tal csökkent az előző évihez képest.

#### C.D. Adózás előtti és Adózott eredmény

A Társaság adózás előtti eredménye 1.289.309 E Ft, amelyet a társasági adóalap meghatározásához az alábbi növelő és csökkentő tételek lettek figyelembe véve:

a.) Növelő tételek:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Számviteli törvény szerint elszámolt értékesítés, illetve tárgyi eszköz nyilvántartásból való kivételekor elszámolt ráfordítás összege	2.176.073
Adóhatóságnak fizetett bírság (késedelmi pótlék)	50
Vevői értékvesztés	268
Deviza kötelezettség árfolyam veszteség h.lejáratú részre jutó 8.§ dzs) a)	87.591
Önellenőrzés miatti adóalap növelő tétel	8.494
<b>Növelő tételek összesen</b>	<b>2.272.476</b>

b.) Csökkentő tételek

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Az adótörvény szerint figyelembe veit értékesítési leírás összege és az eszközök kivételekor a számított nyilvántartási érték	1.786.688
Előző évek elhatárolt veszteségének felhasználása	622.367
Fejlesztési tartalék képzése eredménytartalék terhére	500.000
Deviza kötelezettség árfolyam nyereség h.lejáratú részre jutó 7.§ dzs) a)	23.510
Előző évben képzett céltartalék feloldása	6.852
<b>Csökkentő tételek összesen</b>	<b>2.939.417</b>

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaság adóalapja 622.368 E Ft, 2016. évi társasági adó összege 73.250 E Ft. A Társaság adózott eredménye 1.216.059 E Ft.

### 3. Cash flow-kimutatás

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

	<u>Megnevezés</u>	<u>Előjel</u>	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
1	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék és végleges pénzeszköz átadás nélkül)	+/-	+230 937	+1 289 309
2	Elszámolt amortizáció	+	+324 685	+339 848
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+	0	+268
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+/-	+16 238	-6 852
5	Követelések elszámolt értékvesztésének visszairása	+/-	0	0
6	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+/-	-377 716	-566 774
7	Leányvállalati részesedésre elszámolt értékvesztés és visszairás	+	0	0
8	Átalakulás miatti eredménytartalék változás	+/-	-1 818 594	0
9	Eredménytartalék változás	+/-		-549 000
10	Lekötött tartalék változás	+/-		+549 000
11	Devizahitel év végi átértékeléséből adódó nem realizált árfolyam küll.	+/-	-18 562	-17 225
12	Szállítói kötelezettség változása	+/-	+20 573	+78 178
13	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+/-	-14 624	+79 568
14	Passzív időbeli elhatárolások változása	+/-	-4 042	+5 595
15	Vevőkövetelés változása (értékvesztés nélkül)	+/-	-116 958	+117 124
16	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+/-	+550 197	-76 813
17	Aktív időbeli elhatárolások változása	+/-	+89 486	-21 933
18	Fizetett adó (nyereség után)	-	-24 096	-73 250
19	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow (1-19-ig sorok)</b>		<b>-1.142.476</b>	<b>+1 147 043</b>
20	Befektetett eszközök beszerzése	-	0	-84 229
21	Befektetett eszközök eladása	+	+1 429 953	+2 403 000
22	Kapott osztalék	+	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (20-22-ig sorok)</b>		<b>+1.429.953</b>	<b>+2 318 771</b>
23	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	0	0
24	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0

25	Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0
26	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése	+	0	0
27	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
28	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
29	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0	0
30	Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése	-	-2 879 308	-671 678
31	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	+	0	0
32	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
33	Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés	-	-2 000	0
34	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	+-	0	0
III.	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (23-34-ig sorok)</b>		<b>-2 881 308</b>	<b>-671 678</b>
IV.	<b><math>\pm I \pm II \pm III</math>. sorok Pénzeszközök változása</b>		<b>-2 593 831</b>	<b>2 794 136</b>

A működési tevékenység hatására a tárgyévben 1.147.043 E Ft-tal növekedtek a Társaság pénzeszközei, mely jóval magasabb a 2015. évi 1.142.476 E Ft-os esőknénél. A tavalyi évhez képest a működési cash flow növekedését elsősorban az adózás előtti eredmény növekedése, valamint az előző évben egyszeri tételként felmerült, a beolvadó eredménytartalékának a Társaság eredménytartalékába történő beolvasztás tárgyévi hiánya okozta.

A befektetési tevékenység 2.318.771 E Ft-tal növelte a pénzeszköz állományt, köszönhetően befektetett eszközök között szereplő telkek eladásának.

A pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás -671.678 E Ft volt, melyet a CIB Banktól felvett hitel 2016. évi tőketörlesztése okozott.

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

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

##### 4.1. Vagyoni helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2015. év	2016. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	A mérlegsor	69,39%	41,82%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	A+B+C mérlegsorok	30,61%	58,18%
Saját tőke aránya a forrásokon belül	B+C mérlegsorok A+B+C mérlegsorok	54,55%	63,61%
Eladósodottság	D mérlegsor D+E+F+G mérlegsorok	38,76%	25,29%
Idegen és saját tőke aránya	F/I.+F/II. mérlegsor D+F/I.+F/II. mérlegsorok	63,30%	33,84%
Forgótőke	F/I.+F/II. mérlegsor D mérlegsor	1.753.005	4.085.493
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	B+C-F/III. mérlegsorok	37,27%	69,01%
Befektetett eszközök fedezettsége	Forgótőke D mérlegsor	78,61%	152,10%
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	D mérlegsor A mérlegsor	128,37%	203,58%

A befektetett eszközök eszközökön belüli aránya csökkent, míg a forgóeszközök eszközökön belüli aránya jelentősen növekedett. Az arány eltolódását elsősorban a tárgyévben eladott két telek befektetett eszközökből történő kivételése, és az érték kapott pénz pénzeszközök közé felvétele okozta.

A saját tőke mérlegfőösszeghez viszonyított aránya az előző évhez képest magasabb, mely leginkább a tárgyévi nagy összegű adózott eredménynek, valamint a hitel tőketörlesztésnek köszönhetően. Az eladósodottság és az idegen tőke/saját tőke arány ugyanezen okokból csökkent.

A forgótőke mutató értéke és a saját tőkéhez viszonyított részaránya emelkedett, főleg telekeladások miatt megnövekedett pénzeszköz állománynak köszönhetően.

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

##### 4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2015. év	2016. év
Likviditási mutató I.	B mérlegsor F/III. mérlegsor	288,57%	399,49%
Likviditási gyorsráta	B/III. (B/IV. F/III. mérlegsor	106,62%	284,89%

A Társaság likviditása a gyors ráta alapján 2015. évről 2016. évre nagy mértékben nőtt a pénzeszköz állomány jelentős emelkedésének köszönhetően. A likviditás I.-es mutatója jelentősen javult a telekeadások miatt megnövekedett pénzeszköz állománynak és a hitel tőketörlesztéseknek köszönhetően.

#### 4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2015. év	2016. év
Árbevétel arányos nyereség	Üzemi eredmény Értékesítés nettó árbevétele	39,14%	52,49%
Saját tőke arányos nyereség	Üzemi eredmény Saját tőke	20,55%	22,92%

Az árbevétel arányos nyereség mutatója 2016-ban 13,35 %-kal magasabb lett az előző évi adathoz, melyet legfőképpen a Királyhágó téri és a Sas utcai ingatlanok értékesítéséből származó egyszerű bevétel növekedés okozott. A saját tőke arányos nyereség lényegesen nem változott.

### III. Kiegészítő tájékoztató rész

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

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

2. A kapcsoló felekkel bonyolított ügyletek nem lényegesek és a szokásos piaci feltételek között valósultak meg.

3. A Társaság tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 23 fő (2015. évben 24 fő volt).  
A szellemi dolgozók száma 23 fő, a fizikai dolgozók száma 0 fő. A tárgyévi bérköltség 203.341 E Ft, melyből 171.327 E Ft a teljes munkaidőben, 21.185 E Ft pedig a részmunkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozók bérköltsége. Az Igazgatótanácsi tagok tiszteletdíj nélkül látták el tisztségüket, míg az Audit bizottsági tagok részére 10.829 E Ft került kifizetésre 2016. évben.

A bérköltség állományesortonkénti bontása:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Teljes munkaidős szellemi dolgozók	201.248	171.327
Részmunkaidős szellemi dolgozók	0	21.185
Tiszteletdíj	14.100	10.829
<b>Összesen</b>	<b>215.348</b>	<b>203.341</b>

A személyi jellegű egyéb kifizetéseket az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	2015.12.31.	2016.12.31.
Reprezentációs költség, üzleti ajándékozás	418	113
Saját gépjármű költségterítés	0	1.241
Vállalatot terhelő SZJA	2.254	1.896
Étkezési hozzájárulás	4.235	3.759
Utazási költség térítés	894	1.347
Betegszabadság	100	458
Vállalatot terhelő táppénz	175	0
Cafetéria elemek	7.030	5.754
Természetbeni juttatás	872	0
<b>Összesen</b>	<b>15.978</b>	<b>14.568</b>

4. A Társaság Igazgatótanácsának tagjai, Audit bizottságának tagjai és ügyvezetése részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor. A Társaság tulajdonosai részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.
5. A Társaság kutatást és kísérleti fejlesztést nem végez.
6. A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2016. december 31-én az alábbi peres és nem peres eljárásokban szerepel félként:

#### Folyamatban lévő peres eljárások:

- 1.) Felperes: Sportran Ingatlanhasznosító Kft., VIII. rendű alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.
- 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. (választottbírósi eljárás)

A per tárgya: Keresetindítás a Társaság egyes közgyűlési és igazgatótanácsai 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.

**2016-ban lezárult peres eljárások:**

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

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

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

A per tárgya: 5.408.630.-Ft kártérítés.

3.) Felperes: Ungár Péter részvényes; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. (választottbíróági eljárás)

A per tárgya: közgyűlési és igazgatótanácsi határozatok végrehajtásának felfüggesztése és hatályon kívül helyezése.

**2016-ban lezárult törvényességi felügyeleti eljárások** (eljáró bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága):

1.) Kérelmező: Dr. Ungár Anna kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.

Dr. Ungár Anna a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága előtt 2016. március 11-én törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, kérelmében a törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását kérve. A kérelmező a kérelmét visszavonta, ezért a cégbíróság az eljárást megszüntette.

2.) Kérelmező: PIÓ-21 Kft. kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.

A PIÓ-21 Kft., a Társaság részvényese 2016. április 12-én küldött levelével bejelentette, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága előtt 2016. április 1-jén törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Társaság ellen, kérelmében a törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását és a Társaság rendkívüli közgyűlésének összehívását kérve. A kérelmező a kérelmét visszavonta, ezért a cégbíróság az eljárást megszüntette.

3.) Kérelmező: PIÓ-21 Kft. kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.

A PIÓ-21 Kft., a Társaság részvényese a 2016. július 21-én küldött levelével bejelentette, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága előtt a 2016. július 12-én kelt beadványával törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Társaság ellen. kérelmében törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását kérve a Társaság 2016. április 1-jén megtartott közgyűlésén hozott, vezető tisztségviselők megválasztásával kapcsolatos közgyűlési határozatokkal összefüggésben. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 2016. augusztus 11-én kelt végzésével elutasította a PIÓ-21 Kft. részvényes által a Társaság ellen kezdeményezett törvényességi felügyeleti eljárás iránti kérelmet.

#### **Felszámolási eljárások:**

1.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt. (az ügyben a jogelődje a KATLANKA B Kft. volt), adós: ARCADOM Zrt.

2.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., adós: TISZTAKÉK Gyorstisztító Kft.

7. 2016. december 31-én a Társaság vagyonát alkotó egyes dolgokon, illetve jogokon és követeléseken az alábbi zálogjogok, illetve egyéb ügyleti biztosíték céljait szolgáló terhek állnak fenn:

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése	A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)	A jogosult neve	A biztosított követelés / bejegyzett terhek összege
Budapest 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)	Hitelszerződés: Dátuma: 2007. január 15.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincemillió euró összegű tőketartozás és járulékai 30.000.000,- EUR, azaz Harmincemillió 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: Dátuma: 2007. január 15.		
Vérség külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Vérségi Kastélyszálló)	Hitelszerződés: (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.)	Biztosítéki szerződések azonosítói: Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-cd tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)	Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2008. június 26.		
Budapest 28613 hrsz. ingatlan (1062 Budapest, Andrássy út 82.)	Dátuma: 2008. június 26.		

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

8. A CIB szerződéses kötelezettség fedezetére 100 M Ft-os bankgaranciát nyújtott a Társaságnak, melynek ellenértékét fedezeti számlán zárolta.
9. A tevékenység jellegéből adódóan a Budapesti Ingatlan Nyrt. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a Társaság megfizette. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben jelentős költség nem került elszámolásra. A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.

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

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

11. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó egyedi és konszolidált, valamint IFRS szerinti konszolidált beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló részére járó díj 5.200 E Ft.

Könyvvizsgáló adatai: INTERAUDITOR Neuner + Henzl Tanácsadó Kft.  
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.  
Cégjegyzékszám: 01-09-063211  
Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási szám: 000171

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:  
Tóth Julianna (an.: Csegei Mária)  
1088 Budapest, Szentkirályi utca 22-24. I. em. 9/b.  
Könyvvizsgálói engedélyének száma: 006646

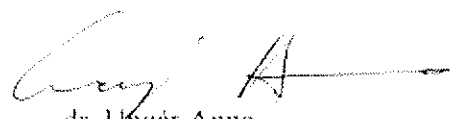
A könyvvizsgáló által az évközi beszámoló elkészítésével kapcsolatos könyvvizsgálati feladatok díja 1.300 E Ft volt.

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

12. A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetésért felelős személy Farkas Zoltán (2120 Dunakeszi, Tavasz utca 64.). A Pénzügyminisztérium által kiadott Igazolvány (könyvviteli szolgáltatást végző nyilvántartásba vételéről) nyilvántartási száma: 177064.

13. Az éves beszámolót dr. Ungár Anna (1121 Budapest, Hegyhát út 23.), az Igazgatótanács elnöke és Sajgál Gábor (8097 Nadap, Hegyalja út 9.), vezérigazgató írja alá.

Budapest, 2017. március 22.

  
dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke

  
Sajgál Gábor  
vezérigazgató



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és  
Fejlesztési Nyrt.**

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

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

**Üzleti jelentés  
a 2016. évi éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2017. március 22.**

## I. 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:	<a href="mailto:info@bif.hu">info@bif.hu</a>
Honlapja:	<a href="http://www.bif.hu">www.bif.hu</a>
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:	meg egyezik 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  
Berez 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](http://www.bet.hu)) honlap, a PSZÁF honlap  
([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) és a Társaság saját honlapja ([www.bif.hu](http://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 %

## II. A Társaság értékpapír struktúrája

2016. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.220 darab 100 Ft névértékű névre szóló dematerializált tőzsrészvényből áll, melyből 100.000 darab a Társaság saját tulajdonában található. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi.

## III. Vállalatvezetés és foglalkoztatás

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

Jelleg <sup>1</sup>	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	5,07 % közvetett részesedés
ITT	Berecz Kristóf	Igazgatótanács alelnöke	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	Fzvetkov Julian	Igazgatótanács tagja, az Audit bizottság tagja	2016.08.26	2021.08.26	0	0
ITT	dr. Hárshegyi 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

<sup>1</sup> Igazgatótanács tagja (ITT). Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP)

### 2. Vezető tisztségviselők és stratégiai pozícióban lévő dolgozók körének 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 megbízásairól.
- 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. Hárshgyi Frigyeszt, 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. Hárshgyi 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 megbízását 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.

**3. A könyvvizsgáló cég tekintetében nem történt változás.** Meghosszabbításra került az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/A. II. em.; személyében felelős kijelölt könyvvizsgáló: Tóth Julianna) megbízására 2017. május 15-ig. A konszolidációs körbe vont vállalatoknál meghosszabbításra került a Cégaudit Könyvvizsgáló Kft. (könyvvizsgálatért felelős személy: Jándi Zita) megbízása.

#### **4. Az alkalmazottak számának és átlagbérének alakulása**

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2016. december 31-én 23 fő, 2015. december 31-én 24 fő volt. Az átlagkeresetek bázis évről a tárgy évre nem változtak jelentősen. A társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

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

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja közötti lényeges eseményként említendő, hogy 2017. január 24-jén 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.

#### **V. A Társaság tevékenységének, piaci környezetének bemutatása**

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. 2016. december 31-én hat irodaházat, egy vegyes rendeltetésű ingatlant, két parkolóházat, építési és fejlesztési telkeket és egy kastélyszállót birtokolt.

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 kötőtpályás 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 kontrollált 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 esökkent, 50%-körüli 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 fizetős köztéri parkolás bevezetését követően a kihasználtság tovább emelkedett és elérte a 100%-os szintet.

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

#### c.) Építési telkek piaca

A Társaság a 3. kerületi Testvérhegy oldalában a Kocsis Sándor és Virágosnyereg utak által határolt területen (korábban Harsány lejtő) rendelkezik már megvalósított jelentős építési telkek fejlesztési projekttel és további fejlesztési lehetőséggel. Az építési telkekre 2014-ig a túlkínálat volt jellemző, bár a budai oldalon ahol a kínálat több mint fele koncentrálódik nem állt le teljesen a családi házas telkek piaca, az ügyleteket azonban jelentősen kisebb volumenben, nyomott áron, hosszabb idő alatt lehetett realizálni. A 2015-ben 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.

Kiemelt fontosságú egy új fejlesztési projekt keretén belül történő Társasházi projektek megvalósításának lebonyolítása, melynek során 16 db 5 lakásos társasház tervezése, engedélyezése és kivitelezésének megkezdése, ill. a fejlesztések megvalósításához szükséges likviditási többlet biztosítása kezdődött el 2016. év folyamán, és történik meg a következő időszakban.

## **VI. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők**

A Társaság tevékenységének eredményességét tevékenységének eredményességét továbbra is erősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az ez alapján kialakuló vállalati gazdálkodási környezet, ugyanis az irodák kihasználtsága, a realizálható bérleti díjak nagysága a bérlő társaságok anyagi helyzetétől, kilátásaitól függ. 2016. év során a Budapesti iroda piac kihasználtsági rátája – részben a gazdasági növekedésnek részben pedig a visszafogott irodafejlesztéseknek köszönhetően – 12% alá csökkent. Budapesten az irodát kereső bérlők, ilyen limitált rendelkezésre álló területre az elmúlt 5 év alatt nem volt

példa Ugyanakkor a piacon megfigyelhető trend, miszerint a bérlők az évek során a modernebb irodákba költöznek, emelni fogja a régebbi, első és második generációs irodaházak üresedési rátáját, ezzel kiegyenlítve a teljes piaci üresedési rátát. Az átlagos bérleti díjak tekintetében lassú, de folyamatos növekedésről lehet beszámolni. Az óvatos optimizmussal jellemezhető piacon kihasználva – mivel Pest központi területein gyakorlatilag alig van üres iroda jelenleg - a Társaság épületeinek kiváló lokációját, tovább erősíthető a piaci pozíció az épületek szolgáltatásainak színvonalának emelésével, a bérlők igényeihez igazodó beruházásokkal, fejlesztésekkel, és növekedés-orientált bérlők felkutatásával.

További kockázati tényező a Társaság tevékenységét tekintve az EUR árfolyam változása, mivel a Társaság EUR-ban felvett hitellel is rendelkezik, melynek összege 2016. év végén 8.259.530 EUR. A hitellel kapcsolatban 2016. év folyamán 2,9 M Ft árfolyamvesztés (az hiteltörlesztéseken), illetve 17,9 M Ft árfolyamvesztés (hiteltörlesztések és év végi átértékelések) merült fel. Az árfolyam változások miatti kockázat 2017. évben minden 1 Ft-os változás esetén 8,2 M forint változást (nyereség vagy veszteség) jelentenek. A társaság a devizakockázatok kezelésére külön kockázatkezelési politikát nem alkalmaz.

## VII. 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.,
- Harsánylejtő Kft.,
- BPR Béta Kft.,

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

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.) ezúton nyilatkozik arról, hogy az üzleti jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el

olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

### **VIII. Vezető tisztségviselőkkel, munkavállalókkal, alapszabállyal kapcsolatos előírások**

A vezető tisztségviselők kinevezése és elmozdítása a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.

A vezető tisztségviselőkkel és a munkavállalókkal a Társaság nem kötött a végkielégítéssel kapcsolatban külön megállapodást, e tekintetben a Ptk. megfelelő paragrafusai az irányadók. Az alapszabály módosítása a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, az alábbi kivételekkel:

- Amennyiben az Alapszabály módosítás csak a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve - Társaság tevékenységi köreit érinti, a Közgyűlés egyszerű többséggel határoz, melynek erejénél fogva az Alapszabály felhatalmazza a Társaság Igazgatótanácsát, hogy a Társaság cégnevét, székhelyét, telephelyeit és fióktelepeit, a központi ügyintézés helyét, valamint a – főtevékenységet kivéve - Társaság tevékenységi köreit saját hatáskörében igazgatótanácsi határozattal módosítsa.
- A Közgyűlés határozatával felhatalmazhatja az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére. Az erre vonatkozó közgyűlési határozatban meg kell határozni azt a legmagasabb összeget (jövähagyott alaptőke), amelyre az Igazgatótanács a Társaság alaptőkéjét felemelheti. A közgyűlési felhatalmazás bármely típusú, és bármely módon történő alaptőke-emelésre vonatkozhat. A közgyűlési felhatalmazás legfeljebb öt évre szólhat. Az igazgatótanácsi hatáskörben történő alaptőke-emelés esetében az Alapszabály módosítására az Igazgatótanács köteles és jogosult.

### **IX. Környezetvédelem**

A tevékenység jellegéből adódóan a Budapesti Ingatlan Nyrt. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékok, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a Társaság megfizette. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben jelentős költség nem került elszámolásra.

Budapest, 2017. március 22.

  
dr. Ungár Anna  
az Igazgatótanács elnöke

  
Sajgál Gábor  
vezérigazgató