



2. sz. melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
2019. április 29-én tartandó évi rendes Közgyűlésének
előterjesztéséhez

A Társaság 2018. évi egyedi éves pénzügyi kimutatásai és az üzleti (vezetőségi) jelentés



**Üzleti (vezetőségi) Jelentés
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi
Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített,
2018. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz**

Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása.....	2
II.	2018. évi eredmények és 2019. évi kilátások, kihívások.....	4
	1. 2018. évi eredmények.....	4
	2. Kilátások, kihívások 2019. üzleti évre.....	7
III.	A Társaságnál a 2018-ban lezajlott lényegesebb események	7
	1. Közgyűlés	7
	2. Hitelfelvétel, Hitelkeret-szerződés aláírása	8
	3. Ingatlan akvizíciók, saját részvény tranzakciók	9
	4. Zárkörű tőkeemelés	9
	5. BIF részvények Prémium kategóriába való átsorolása	9
	6. Rendkívüli tájékoztatásként közétett tulajdonosi változások	10
	7. Személyi változások	10
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők.....	10
V.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események	11
VI.	Általános társasági információk	11
VII.	Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká	15
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés	15
IX.	Személyi változások 2018-ban	15
X.	Környezetvédelem	16
XI.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat.....	16
	Felelősségvállaló nyilatkozat.....	16

I. A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása

A **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (székhely: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.; a továbbiakban: Társaság és vagy BIF) részvényesei a 2016. december 23-án megtartott rendkívüli közgyűlésen egy teljesen új, az ingatlanvagyon intenzív fejlesztését és ezáltal a Társaság jövedelmezőségét javító fejlődési pálya megvalósításának kidolgozására kérték fel az Igazgatótanácsot. A Társaság 2018. évi üzleti tevékenysége is már ezen új, az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő irodaépületek felkutatása és akvizíciók lebonyolítása.
- Meglévő ingatlan-portfólióban rejlő maximális jövedelemtermelési potenciál kihasználása, valamint az irodaházak működésének optimalizálása.
- A Társaság tulajdonában lévő Budapest, III. kerületi, 39 hektáros Harsánylejtő fejlesztési terület teljes kidolgozott koncepciójának megvalósítása.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggként a saját tulajdonú ingatlanjainak (irodaház és parkolóház) bérbe adás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével foglalkozik.

A Társaság 2017. október 20-tól kezdődően – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) nyilvántartásba vétele óta – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: SZIT törvény) előírásai szerint szabályozott ingatlanbefektetési előttársaságként (a továbbiakban: SZIE) tevékenykedett. A Társaság a NAV-nál 2018. december 20-án kezdeményezett, a SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi kérelmének megfelelően a NAV a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként 2018. december 31-i hatállyal nyilvántartásba vette.

A Társaság a tulajdonában lévő ingatlan típusoknak megfelelően az alábbi főbb ingatlanpiaci szegmensek területén tevékenykedik:

- Irodapiac
- Parkolóházak piaca
- Építési telkek/lakóingatlanok piaca
- Szálloda piac

Irodapiaci szegmens

2018. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű öt "B" kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt. Ingatlanjaink hasznosításánál fő szempont az ingatlan megfelelő jövedelemtermelő képessége, az ingatlan várható értéknövekedése valamint továbbfejlesztési potenciálja. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, az irodák magas színvonalúak, kategóriájuknak és napjaink követelményeinek megfelelő műszaki állapotúak. A szolgáltatási szint folyamatos emelésével, az ingatlanok megfelelő fejlesztésével és karbantartásával sikerült Társaságunknak a bérlőket megnyerni és a bérleti szerződések többségét hosszútávra meghosszabbítani és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni. A kitűnő adottságoknak, folyamatosan kontrollált és fejlesztett műszaki állapotnak, az elvárt szolgáltatási szintnek és az aktív értékesítési tevékenységnek köszönhetően a jövedelemtermelő irodaházaink átlagosan 92%-os kihasználtsággal működtek a 2018-as üzleti év végén.

A Társaság irodabérleti tevékenysége körében kiemelkedő eseményként aposztrofálható, hogy a 1052 Budapest, Türr István utca 6. szám alatt elhelyezkedő, Vigadó Palota elnevezésű irodaházának teljes, 15.000 m²-t meghaladó területének bérbeadására vonatkozóan 2018. szeptember 14-én bérleti szerződés került aláírásra. A belváros szívében elhelyezkedő Vigadó Palota egy 2017. december elején lezárult tranzakció eredményeként került a Társaság tulajdonába. Részleges felújítást követően, a hivatkozott bérleti szerződés megkötése révén rövid időn belül került sor az ingatlan hasznosítására.

Parkolóházak piaca szegmens

Az elmúlt években lezajlott és folyamatban lévő Budapest belvárosi fejlesztések eredményeként a minőségi parkolóházak iránti kereslet erősödött, így a Társaságunk tulajdonában lévő Budapest, V. ker. Aranykéz utca 4-6. szám alatti **Aranykéz Parkolóház** kihasználtsága további élénkülést mutatott, szerződéses állományunk és az óradíjas parkolások száma is jelentősen megnőtt 2018-ban.

A Társaság tulajdonában van továbbá a Budapest III. ker., Polgár utca 8-10. szám alatti a **Flórián Udvar** Irodaház részét képező **parkolóház**, amely az irodaház bérlőin túl egyéb bérlők számára is igénybe vehető.

Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű parkolási rendszerrel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani.

Építési telkek/lakó ingatlanok piaca szegmens

Társaságunk Óbuda zöldövezeti részén, a Testvérhegy oldalában Harsánylejtő Kertváros néven mintegy 39 hektár területen fejlesztési projektet (a továbbiakban: Harsánylejtő Projekt) indított el az elmúlt években, több ütemben.

A 88 telekingatlanból álló I. építéstelek-fejlesztési ütem kivitelezése és értékesítése sikeresen lezárult, a 65 telekingatlanból álló II. ütem kivitelezése sikeresen megtörtént, az értékesítés pedig 2018. év végére elérte a 90%-ot (az I.-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).

Az említett telekfejlesztési ütemek mellett további összesen mintegy 3 hektár nagyságú 30-50 lakásos társasházak építésére alkalmas telkek kerültek kialakításra, amelyek további fejlesztési lehetőséget nyújtanak a Társaság számára.

Szintén a Harsánylejtő Projekt keretén belül a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: Harsánylejtő Kft.) (további információkat lásd még a X. fejezetben), mint beruházó 8 telekingatlanon, mindösszesen 40 lakásból álló lakóingatlan-fejlesztés megvalósítását folytatja. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében 2019. II. negyedévében átadásra kerülő 20 lakás értékesítése 2018. december 31-re elérte a 95%-ot, a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során megvalósuló további 20 lakás átadása 2019. IV. negyedévében várható, az értékesítettség 2018. év végével 20%-ot tett ki.

A Társaság a lakóingatlan-fejlesztés tervezett III. és IV. üteme tekintetében további 8 db ingatlanon 40 db lakás létrehozására vonatkozóan építési engedéllyel rendelkezik.

Szálloda piac

A Társaság tulajdonában jelenleg 3 olyan ingatlan található, melyek az azokat a Társaságtól bérbevevő társaságok üzemeltetésében szállodaként üzemelnek. A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb lokációval rendelkező Budapest, VII. ker. Madách tér 3-4. alatti ingatlanban **4 csillagos szálloda** üzemel 115 szobával. A vidéki turizmust kedvelőket megszólító 2174 Verseg-Fenyőharaszt – Fenyőharaszt Kastélyszálló, melyben **4 csillagos szálloda működik** 26 szobával + 4 apartmannel. A Liszt Ferenc nemzetközi reptér vonzáskörzetében, a reptéri folyósón elhelyezkedő Budapest, X. ker. Üllői út 114-118. alatti ingatlanok komplexum „C” Épületében **3 csillagos szálloda** tranzithotel működik 81 szobával + 1 apartmannel. Ezen ingatlanokat a társaság szálloda üzemeltetőknek adja bérbe, a kihasználtságuk gyakorlatilag 100%-os.

II. 2018. évi eredmények és 2019. évi kilátások, kihívások

1. 2018. évi eredmények

A Társaság eredményes, de kihívásokkal teli évet zárt 2018-ban. A BIF az IFRS szerint készített auditált egyedi eredménykimutatása alapján mintegy **8.338 millió forint adózás előtti eredményt** ért el 2018-ban, amely mintegy 4,8 milliárd forintos csökkenést mutat a 2017-ben elért adózás előtti eredményhez képest. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált 2018. évi adózás előtti eredmény mintegy -825 millió forinttal mintegy 1.717 millió forintra változott. A fenti eltérést jelentős mértékben meghatározta a Harsánylejtő Projekt telekingatlanok értékesítési árbevételének a csökkenése az előző évhez képest (a 2017-es év egyedi rendkívül erős telekértékesítési bevételt produkált). Az árbevétel arányos – a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált – működési eredmény bázisidőszaki 56%-os értéke 51%-ra csökkent 2018-ban, amely még mindig jelentős mértékűnek mondható, jelezve a Társaság működési hatékonyságát.

- A BIF által 2018. évben elért **értékesítés nettó árbevétel** nagy részét az ingatlanok bérbeadásából származó bérleti, parkolási, üzemeltetési és a kapcsolódó közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó díjbevételek (együttesen a bevételek 71%-át) adták, de jelentős, több mint 28%-os arányt képviselt a tárgyidőszaki árbevételben belül a Harsánylejtő építési telkek értékesítéséből származó bevétel is (2017-ben a telekértékesítések aránya a bevételeken belül több mint 62% volt). 2018. év értékesítés nettó árbevétele összesen 3.792 millió forintot tett ki (-20%). Az ingatlanhasznosításból származó bevételek tárgyidőszaki – az általánosan magasabb bérebe adottságnak köszönhető – emelkedése (+937,7 millió forint, +53%), nem tudta ellensúlyozni a telekértékesítés árbevétele csökkenését (-1.870 millió forint, -63%).

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2017	2018
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1 260 537	1 752 756
Parkolási díj bevételek	270 829	368 102
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	225 437	573 652
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	540	0
Ingatlan/telekértékesítés árbevétele	2 943 169	1 073 018
Egyéb árbevételek	16 436	24 529
Összesen	4 716 948	3 792 057

- Az **egyéb működési bevételek** 2018-ban mintegy -37%-kal 6.700,5 millió forintra változtak a bázisidőszak megfelelő értékéhez viszonyítva. A tárgyidőszaki csökkenés meghatározó részét a befektetési célú ingatlanok valós értékelése eredményének a változása okozta.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2018. évi összege 45,4 millió forinttal, mintegy 4%-kal csökkent a 2017. évben kimutatott értékhez képest.
- A **személyi jellegű ráfordítások** 2018. évben 68%-ot meghaladóan nőttek a megelőző év azonos időszakához képest. A személyi jellegű ráfordítások növekedését a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés és szervezetfejlesztés okozta. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2018-ban 32 főre változott (2017-ben 24 fő volt).
- A Társaság **nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értékcsökkenés** a tárgyidőszakban mintegy 12,6 millió forinttal 37,3 millió forintra nőtt a bázisidőszak megfelelő adatához viszonyítva.
- Az **egyéb működési ráfordítások** 2018. évi összege 375,5 millió forintot tett ki (+11%). A változást a készletek IFRS alapján történő értékelésének és az egyéb ráfordítások változásának a hatása okozta.

- A fentieknek köszönhetően a 2018. évi **működési eredmény** 8.557,2 millió forintra csökkent, amely mintegy 35%-kal alacsonyabb a 2017. évi értékhez képest. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával **korrigált működési eredmény** 1.936,4 millió forintot tett ki 2018-ban, a 2017. évi érték 2.645,3 millió forint volt.
- A **pénzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban -219,4 millió forintra változott a bázisidőszaki -103 millió forintról, amely eredményromlás a megnövekedett hitelállomány után fizetendő növekvő kamatráfordításoknak volt betudható.
- A SZIE státusz miatt a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIE ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani a SZIT törvény előírásaira is tekintettel, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a tárgyévi tényleges adóráfordításból mintegy 7 millió forint volt a kapcsolt felektől származó bevétel utáni társasági adó és mintegy 9,5 millió forintot tett ki az innovációs járulék összege.

Eredménykimutatás (IFRS, auditált)

az adatok ezer forintban	2017	2018
Értékesítés nettó árbevétele	4 716 948	3 792 057
Egyéb működési bevétel	10 607 645	6 700 510
Saját termelésű készletek állományváltozása	-344 397	-46 418
Anyagjellegű ráfordítások	-1 167 174	-1 121 815
Személyi jellegű ráfordítások	-210 030	-354 320
Egyéb működési ráfordítások	-337 519	-375 479
EBITDA	13 265 473	8 594 535
Értékcsökkenés és értékvesztés	-24 663	-37 327
Működési eredmény	13 240 810	8 557 208
Pénzügyi bevételek	40 017	43 744
Pénzügyi ráfordítások	-143 066	-263 150
Adózás előtti eredmény	13 137 761	8 337 802
Tényleges adóráfordítás	-97 631	-16 551
Halasztott adó	431 471	0
Adózott eredmény	13 471 601	8 321 251

Kiemelt mérlegtételek (IFRS, auditált)

az adatok ezer forintban	2017.12.31	2018.12.31
Befektetési célú ingatlanok	31 417 004	39 799 004
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<i>32 400 678</i>	<i>40 807 891</i>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 762 646	9 742 334
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>4 307 806</i>	<i>12 508 341</i>
Eszközök összesen	36 708 484	53 316 232
Jegyzett tőke	2 583 220	2 870 244
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</i>	<i>26 322 893</i>	<i>42 040 020</i>
Pénzügyi kötelezettségek	9 265 607	9 153 569
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>9 275 414</i>	<i>9 166 183</i>
Pénzügyi kötelezettségek	112 113	769 541
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>1 110 177</i>	<i>2 110 029</i>
Kötelezettségek és saját tőke összesen	36 708 484	53 316 232

- A befektetési célú ingatlanok állománya 2018-ban 8.382 millió forinttal **39.799 millió forintra** nőtt 2017. december 31-i állapothoz képest. A növekedés a portfolióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésnek, valamint a tárgyidőszakban megvalósult sikeres Andrassy úti ingatlanakvizícióknak (az akvizíció részleteit a III. fejezet 3. pontja tartalmazza) az eredménye. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS 40 standardnak megfelelően. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő, az Euro-Immo Expert Kft. végzi.
- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) jelentős mértékben, mintegy 7.434,3 millió forinttal, **180,8 millió forintra** csökkent 2018. december 31-re a 2017. év végi állapothoz képest, főként a pénzeszközök tárgyidőszakban realizált közel 8 milliárd forintos emelkedésének köszönhetően; mindez erős finanszírozhatósági bázist jelent a Társaság stratégiai céljainak a megvalósításához.

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

Megnevezés	2017	2018
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	88,26%	76,54%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	26,06%	17,90%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	35,24%	21,80%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	158,77%	461,72%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	280,71%	225,66%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	50,30%	20,35%

2. Kilátások, kihívások 2019. üzleti évre

A 2019-ben a Társaság az alábbi területekre fókuszál:

➤ **Harsánylejtő Projekt**

- A Harsánylejtő Kertváros II. telekfejlesztési ütemében még elérhető építési telkek értékesítése (2018. év végéig az értékesítettség 90%-os), valamint a fejlesztéshez kapcsolódóan megvalósított út- és közmű hálózatok szolgáltatói és önkormányzati tulajdonba történő átadása.
- A Harsánylejtő Kertváros lakóingatlan-fejlesztés I. ütemének átadása a vevők részére, továbbá a II. ütemben épülő 4 lakóház értékesítése és átadása. Az II. ütem előértékesítésének függvényében a mindösszesen 40 db lakóingatlanból álló III. és IV. ütem értékesítésének és kivitelezésének megkezdése. A lakóingatlan-fejlesztés I.-IV. ütemének összes területe meghaladja a 2 hektárt.
- Az alábbi fejlesztési koncepciók kidolgozása az összesen több mint 4 hektáros területen (a m² adatok az egyes fejlesztési koncepciók bruttó épített alapterületére vonatkoznak):
 - 2,500 m² irodakomplexum projekt
 - 1,000 m² alapterületű kereskedelmi egység építése
 - 11,500 m² lakóingatlan potenciál, amire a Társaság a tervek szerint 3 db összesen 135 lakásos társasház építését tervezi.

➤ **A Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház és a Városmajor Irodaház fejlesztési koncepciójának kidolgozása (építési és bontási engedély megszerzése).**

➤ **A 2019. év elején sikeres akvizíció eredményeként megszerzett Budapest I. kerület, Attila út 99. szám alatt található ingatlan fejlesztési koncepciójának kidolgozása.**

➤ **A Világörökség részét képező Budapest, VI. ker. Andrássy út 80-82. szám alatti ingatlan együttes hasznosítási és fejlesztési koncepciójának kidolgozása.**

➤ **Portfólió „review”**

➤ **Akvizíciós tevékenység**

- A Társaság stratégiájába illeszkedő akvizíciós lehetőségek felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

➤ **Jogszabályi változásból eredő lehetőségek vizsgálata**

- A SZIT törvény 2018. július 26. napjától hatályos módosítása értelmében a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok által végezhető tevékenységi kör az épületépítési projekt szervezése elnevezésű tevékenységi körrel kiegészítésre került, ami lehetőséget ad arra, hogy maga a Társaság végezhesen értékesítési célú ingatlanfejlesztési tevékenységet a Harsánylejtőn lévő építési telek ingatlanjain.

III. A Társaságnál a 2018-ban lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság 2018. április 26-án megtartotta az éves rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges határozatokat hozta:

a) A közgyűlés elfogadta:

- az Igazgatótanács 2017. évi ügyvezetéséről, a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról szóló jelentését,
- az Audit Bizottságnak a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített 2017. évi egyedi, valamint a 2017. évi konszolidált beszámolójáról szóló jelentését,
- a Könyvvizsgálónak a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi egyedi beszámolójáról és az egyedi üzleti (vezetőségi) jelentésről, valamint a 2017. évi konszolidált beszámolójáról és a konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló jelentését,
- a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi éves egyedi és konszolidált beszámolóját, valamint az egyedi és konszolidált üzleti (vezetőségi) jelentését.

- b) A közgyűlés jóváhagyta a Társaság IFRS szerint készített 2017. évi éves egyedi beszámolója alapján osztalékként kifizethető szabad eredmény és eredménytartalék terhére 2.008.610.800 forint, azaz kétmilliárd-nyolcmillió-hatszázötvennyolcszáz forint összegű osztalék megállapítását és kifizetését, valamint meghagyta az Igazgatótanácsnak, hogy gondoskodjon a törzsrészesvényekre megállapított osztalék részvényarányos kifizetéséről a Társaság Részvénykönyvében 2018. április 20. napján nyilvántartott törzsrészesvényesek részére. A törzsrészesvényekre járó osztalék kifizetésének kezdőnapja 2018. május 17. volt.
- c) A Közgyűlés az igazgatótanácsi tagok számára a 2017. évi tevékenységükkel kapcsolatban a felmentvényt megadta.
- d) A közgyűlés a Társaság állandó könyvvizsgálójának az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.-t (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; adószám: 10272172-2-43.; kamarai nyilvántartási száma: 000171; pénzügyi intézményi minősítés száma: T-000171/94, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna, születési neve: Freiszberger Zsuzsanna; anyja neve: Böczkös Rózsa Mária, lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; születési helye/ideje: Barcs, 1977.07.27. könyvvizsgálói eng. száma: 007229) választotta meg a 2018. május 16. és 2019. május 15. közötti időszakra.
- e) A közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2018-as üzleti évben díjazás nélkül látják el feladataikat.
- f) A közgyűlés úgy döntött, hogy az Audit Bizottság tagjai a 2018-as üzleti évben tagonként, havonta bruttó 300.000 forint (háromszázezer forint) díjazás mellett látják el feladataikat.
- g) A közgyűlés úgy döntött, hogy Társaság állandó könyvvizsgálóját a Társaság Nemzetközi Számviteli Szabályok szerint készített éves egyedi és konszolidált beszámolóinak a könyvvizsgálatáért a 2018-as üzleti évben 5.700.000 forint + ÁFA díjazás illeti meg.
- h) A közgyűlés jóváhagyta a Társaság 2017. évi, a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Ajánlásaira vonatkozó, külön íven szerkesztett Felelős Társaságirányítási Jelentését.
- i) A közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100 forint névértékű törzsrészesvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 3 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2019. október 25. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-ig terjedhet.
- j) A közgyűlés egyhangúlag elfogadta az Igazgatótanács Ptk. 3:223. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tájékoztatását a Társaság 2017. október 26. és 2018. április 4. napján megkötött saját részvény tranzakcióival kapcsolatban.

2. Hitelfelvétel, Hitelkeret-szerződés aláírása

- A Társaság és a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. között 2018. márciusában létrejött refinanszírozási kölcsönszerződés alapján a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. 2.022.766.172 forint összegű kölcsönt nyújtott a Társaság részére, melynek eredményeként a Társaság a CIB Bank Zrt.-nél fennálló EUR alapú hiteltartozását 2018. március 29-i értéknapal végtörlesztette.
- A Társaság 2018. november 7-én egy 20 milliárd forint keretösszegű – ingatlanvásárlási, ingatlanfejlesztési és hitelkiváltási célra is felhasználható, 10 éves futamidejű fix kamatozású forint alapú finanszírozást biztosító – hitelkeret-szerződést írt alá az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal, mint finanszírozó bankkal.

3. Ingatlan akvizíciók, saját részvény tranzakciók

- A Társaság 2018. április 4. napján csereszerződést kötött a Waybridge Estates Kft-vel. A csereszerződés értelmében a felek elcserélték a Waybridge Estates Kft. kizárólagos tulajdonában álló Budapest, VI. kerület, belterület, 28614/0/A/1; 28614/0/A/2; 28614/0/A/3; 28614/0/A/5; 28614/0/A/6 és 28614/0/A/7 helyrajzi számú, természetben a 1062 Budapest, Andrassy út 80. szám alatt található ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Társaság tulajdonában álló 400.000 db, Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. névre szóló dematerializált 100 forint névértékű törzsrészvény (ISIN kód: HU0000088760) tulajdonjogára. Az ügylet zárásával a Társaság lett a kizárólagos tulajdonosa az Andrassy út 80. szám alatt található társasház valamennyi albetétjének, – mely épület a már a Társaság tulajdonában álló Andrassy út 82. szám alatti ingatlan közvetlen szomszédságában található. – valamint a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma ezzel 4.864.000 darabról 4.464.000 darabra változott.
- A Társaság 2018. december 18. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött a Budapesti Elektromos Művek Nyrt.-vel az ELMŰ 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1012 Budapest, Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodí utca 42. számok alatt található ingatlan tárgyában.
- A Társaság 2018. december 4-én 1.250.000 db, a Társaság tulajdonában álló BIF részvényt értékesített részvényenként 2.000 forint/db áron, a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében. A Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma ezzel 4.464.000 darabról 3.214.000 darabra változott. Ezen saját részvények értékesítésével – az értékesítésre került részvények esetében figyelembe vett 600 forintos részvényenkénti bekerülési ár alapján részvényenként 1.400 forint – összesen 1.750.000.000 forint árfolyamnyereséget realizált.
- A Társaság 2018. december 10-én 200.000 db, a Társaság tulajdonában álló BIF részvényt értékesített részvényenként 2.020 forint/db áron a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében. A Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma az ügylettel 3.214.000 darabról 3.014.000 darabra változott. Ezen saját részvények értékesítésével – az értékesítés tárgyát képező részvények közül 150.000 db esetében figyelembe vett 600 forintos részvényenkénti bekerülési ár alapján részvényenként 1.420 forint, 50.000 db esetében figyelembe vett 580 forintos részvényenkénti bekerülési ár alapján pedig részvényenként 1.440 forint – összesen 285.000.000 forint árfolyamnyereséget realizált.

4. Zárkörű tőkeemelés

Társaság Igazgatótanácsa – élve a Társaság 2014. április 22. napján tartott közgyűlésén elfogadott 10. számú közgyűlési határozatban foglalt részvényesi felhatalmazással – 2018. szeptember 10-én elhatározta a Társaság alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatala útján történő felemelését. A Társaság Igazgatótanácsa a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-t kérte fel arra, hogy a kibocsátásra kerülő 2.870.244 darab, 100 forint névértékű és részvényenként 2.000 forint kibocsátási értékű, dematerializált úton előállított, névre szóló törzsrészvény vonatkozásában tegye meg átvételi nyilatkozatát. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. az átvételre vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatát 2018 szeptember 11-én megtette és az 5.740.488.000 forint összegű pénzbeli vagyoni hozzájárulást a Társaság rendelkezésére bocsajtotta. Az ezt követően megkeletkezett új részvények a Budapesti Értéktőzsdére is bevezetésre kerültek.

5. BIF részvények Prémium kategóriába való átsorolása

Budapesti Értéktőzsde Zrt. vezérigazgatójának 287/2018 számú határozata alapján a Társaság BÉT-re bevezetett törzsrészvényei 2018. év október 1-jei hatállyal Prémium kategóriás részvényeknek minősülnek.

6. Rendkívüli tájékoztatásként közétett tulajdonosi változások

A BFIN Asset Management AG a tulajdonában álló BIF részvények egy részét a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében 2018. július 18. napján a PIÓ-21 Kft. részére értékesítette. Az ügylet eredményeképpen a BFIN Asset Management AG szavazati jogot biztosító tulajdoni részesedése a Társaságban 5% alá csökkent, míg a PIÓ-21 Kft. szavazati jogot biztosító közvetlen tulajdoni részesedése 59,91%-ra nőtt.

7. Személyi változások

Igazgatótanács, Audit bizottság

- A 2018. január 1. és a 2018. december 31. közötti időszakban az Igazgatótanács és az Audit bizottság összetételében változás nem történt.

Menedzsment

- 2018. március 19-től kezdődően a Társaság gazdasági vezérigazgató-helyettese Hrabovszki Róbert.
- Az Igazgatótanács döntése alapján a Társaság vezérigazgatói tisztségét 2018. december 1-jétől Berecz Kristóf – az Igazgatótanács jelenlegi, alelnökeként betöltött tisztsége mellett – látja el alelnök-vezérigazgatóként. A Társaság számára az elkövetkező évek – mind a rendelkezésére álló, befektetésre váró, jelentős mértékű források, mind a 2018. december végi szabályozott ingatlanbefektetési társasággá (SZIT) alakulása révén – olyan fejlődési lehetőségeket rejt magában, amelyek indokolták tették a Társaság vezetési struktúrájának átalakítását, a Társaság irányításának (Igazgatótanács) és operatív végrehajtó szervezetének (Menedzsment) integrálásával. Az alelnöki és a vezérigazgatói pozíció összevonásával a Társaság tovább tudja dinamizálni működését, a posztok koncentrációja révén a fejlesztési projektek megvalósításához szükséges döntések, a hatékonyabb működéshez szükséges változások gyorsabban hajthatók végre. A Társaság Igazgatótanácsa a – már rendelkezésre álló és a tervek szerint folyamatosan bővülő – befektetési források optimális felhasználásának, a SZIT státusból adódó üzleti lehetőségek minél szélesebb körű kiaknázásának és a tervezett új projektek hatékony megvalósításának érdekében önálló üzletfejlesztési szervezet felállításáról döntött, melynek vezetésével a Társaság korábbi vezérigazgatóját, Sajgál Gábort bízta meg.

IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A Társaság 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.

Az ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság relatív alacsony kockázat mellett végzi, a megkötött bérleti szerződések jelentős részben határozott időtartamúak, 2-3 év közöttiek, de speciális esetekben akár 5+5 vagy 10 évesek. Határozatlan idejű bérleti szerződéseink jellemzően több éves időtartam óta fennállnak. Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően mind a kintlévőség nagysága, mind a nemfizetés jelentős mértékben csökkent az előző évhez képest.

A Társaság életében korábban meglévő az EUR árfolyam változásából eredő kockázat tekintetében jelentős változás történt 2018. évben. A CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR alapú hiteltartozás refinanszírozásra került 2018. március végén, így a Társaság jelenleg csak forint alapú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 95%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság hosszútávú forint hitelei változó kamatozású a 3 hónapos BUBOR-hoz kötöttek, így a pénzügyi kamatok emelkedésével a forint hitelek kamata is emelkedik (kamatkockázat). A Társaság folyamatosan vizsgálja a nemzetközi és magyarországi pénzügyi folyamatokat, finanszírozási lehetőségeket, ideértve a változó kamatozású hitelek fix kamatozású hitelekkel történő refinanszírozási lehetőségeit is, azok függvényében dönt az esetleges refinanszírozásról.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2018. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 36. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrésvényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

V. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A jelen Üzleti (vezetőségi) Jelentés aláírásának időpontjáig nem következett be ilyen esemény.

VI. Általános társasági információk

1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2018. december 31-én	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

2. Társaságirányítás

Közgyűlés

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. Nem jött létre olyan megállapodás bármely, a Társaság és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg. A Társaság részvételével nem jött létre olyan megállapodás, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a Társaság irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg.

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 (jóváhagyott 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.

Igazgatótanács

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik.

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Az Igazgatótanács megállapította működésének szabályait és az elfogadott Ügyrendje szerint működött a 2018-as évben. Az Igazgatótanács tagjainak többsége független.

Az Igazgatótanács tevékenységét testületként végzi. Kijelöli, hogy a feladatkörébe tartozó ügyek közül mely ügyet szükséges ülésének napirendjére tűzni, kijelöli az ügy előkészítéséért felelős Igazgatótanácsi tagot, az Igazgatótanácsi ülésen előterjesztett ügyet megtárgyalja, abban határozatot hoz, és annak végrehajtását ellenőrizteti. Az Igazgatótanács az éves mérlegzáró közgyűlések közötti időtartamra munkatervet készít, amelyben meghatározza rendes üléseinek időpontját és a szükséges mértékben ezek várható napirendjét.

Az Igazgatótanács 2018. évben 9 ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton további 9 alkalommal döntött 2018-ban.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2018. december 31.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna,	Elnök	2017.08.15	2022.08.15
Berecz Kristóf	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

Audit Bizottság

Az Alapszabály szerint az Audit bizottság hatáskörébe tartozik:

- a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- javaslattevés az állandó könyvvizsgálóra és díjazására;
- az állandó könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- az állandó könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, az állandó könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, az állandó könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb

- szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére való javaslatétel;
- a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslatétel a szükséges intézkedések megtételére;
 - az Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében; valamint
 - a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának a figyelemmel kísérése.

Az Audit bizottság az Igazgatótanácsi üléseken túl 2018. évben egy ülést tartott, 100%-os részvételi aránnyal. Az ülésen tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó egyes Társaságok éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslatétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2018. december 31.)

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshegyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit bizottság tagjai) díjazása

A Társaság 2018. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2018-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2018-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint (háromszázezer forint) díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2018. évben:

- INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F., a könyvvizsgálatért felelős személy: Freiszberger Zsuzsanna)

4. Közzétételek

A Társaság közleményeinek közzétételi helye:

- BÉT (www.bet.hu) honlap, az MNB honlap (www.kozzetetelek.mnb.hu) és a Társaság saját honlapja (www.bif.hu).

5. Részvényinformációk

2018. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 28.702.444 darab 100 forint névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből állt, melyből 3.014.000 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-től a részvényekkel a Budapesti Értéktőzsde „Prémium” kategóriájában kereskednek és a teljes jegyzett tőkét megtestesítik, nincs egyéb kibocsátott részesedés a Társaságnál.

A részvények adásvételének nincs korlátozása, elővásárlási jogok nincsenek kikötve, de a részvények átruházására kizárólag értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor. A részvény átruházása esetén a részvényes a Társasággal szemben részvényesi jogát csak akkor gyakorolhatja, ha az új tulajdonos nevét a részvénykönyvbe bejegyezték.

A Társaság részvénykönyvét a KELER Zrt. vezeti.

Különleges irányítási jogok jelenleg nincsenek kikötve. A Társaság 2017. augusztus 15-i rendkívüli közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbégi részvények kibocsátása által a 2017. július 25-én közzétételre került, 6. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2018. évben nem élt.

Nincs tudomásunk olyan részvényesi megállapodásról, ami az irányítási jogokkal kapcsolatos.

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2017. augusztus 15-i rendkívüli közgyűlésén a közgyűlés azonban felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a 2017. július 25-én közzétételre került, 6. számú napirendi ponthoz kapcsolódó vonatkozó közgyűlési előterjesztésben rögzített változatlan feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2018. évben nem élt.

Kisebbségi jogok: A szavazatok legalább 1%-át képviselő részvényesek a Társaság közgyűlésének összehívását az ok és cél megjelölésével bármikor kérhetik.

A választott tisztségviselőket az Alapszabály szerint a Közgyűlés egyszerű többséggel választja.

A Társaság 2018. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott 100 forint névértékű törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, azaz egy forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 3 hónap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2019. október 25. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25 %-ig terjedhet.

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2018. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2017. december 31.		2018. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	11 691 807	45,26	18 484 722*	64,40*
BFIN Asset Management AG**	6 792 915	26,30		
Saját részvény***	4 864 000	18,83	3 014 000	10,50
Egyéb részvényesek	2 483 478	9,61	7 203 722	25,10
Összesen	25 832 200	100,00	28 702 444	100,00

*Amelyből 1.289.026 darab részvény, 4,49% közvetett részesedés a Kft. Leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

** A PIÓ-21 Kft. 100%-os tulajdonában áll

*** A társaság tulajdonában lévő részvények osztalékra, szavazati jogra nem jogosítanak

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2018. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgatója is	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Sajgál Gábor	Üzletfejlesztési Vezető	2018.12.01	Határozatlan***	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada
(2017. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Berecz Kristóf	IT alelnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	74,61%
ITT	Tzvetkov Julian	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	dr. Hárshgyi Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Sajgál Gábor	Vezérigazgató	2016.12.01	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

VII. Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitikai

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2018. évben 32 fő volt (2017-ben 24 fő volt), míg a 2018. december 31-i állományi létszám 39 fő volt.

A Társaságnak foglalkozáspolitikai kötelezettsége nincsen.

VIII. Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság tevékenységi jellegéből adódóan kutatás és kísérleti fejlesztéssel nem foglalkozik.

IX. Személyi változások 2018-ban

A III. fejezet 7. pontjában kerültek ismertetésre.

X. Környezetvédelem

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.

XI. Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat

A Társaság rendelkezik Felelős Társaságirányítási jelentéssel és nyilatkozattal, és minden évben felülvizsgálja vállalatirányítási rendszerét, és ha szükséges, módosítja. Az éves rendes közgyűlésen a részvényesek szavaznak a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentés jóváhagyásáról, és a közgyűlés után a Társaság a Felelős Társaságirányítási Jelentést közzéteszi.


- A Felelős Társaságirányítási Jelentés a www.bet.hu, www.bif.hu és www.kozzetetelek.hu honlapon tekinthető meg.
- A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlások alapján készíti el felelős társaságirányítási jelentését és nyilatkozatát.
- A Felelős Társaságirányítási Jelentést az Igazgatótanács fogadja el és a közgyűlés hagyja jóvá. A Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a BÉT ajánlásait és az attól való eltérés részleteit és indokait.
- A Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a jogszabályok előírásain kívül alkalmazott gyakorlat indokait.
- A Felelős Társaságirányítási Jelentés tartalmazza a Társaság belső ellenőrzési és kockázatkezelési gyakorlatának a főbb jellemzőit.

A Társaságnál cégvezetői megbízása senkinek sincs.

Felelősségvállaló nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy jelen Üzleti (vezetőségi) Jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan ténytet, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2019. április 8.



.....
dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke



.....
Berecz Kristóf
alelnök-vezérigazgató



A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

**Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS)
szerint készített,
Auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások
2018. december 31.**

Tartalomjegyzék

Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás	4
Egyedi Éves Átfogó Eredménykimutatás	5
Egyedi Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás	6
Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás.....	7
Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk.....	8
I. Általános társasági információk	8
1. A vállalkozás bemutatása.....	8
2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok	9
2.1. Tisztségviselők 2018. évben	9
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2018. évben.....	10
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2018-as évben	10
2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek.....	10
2.5. Tulajdonosi struktúra	11
II. A számviteli politika meghatározó elemei.....	11
1. A számviteli politika lényeges elemei	11
1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	11
1.2. Árbevétel	11
1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése	12
1.4. Immateriális javak.....	15
1.5. Goodwill.....	15
1.6. Készletek.....	15
1.7. Követelések	15
1.8. Pénzügyi eszközök	15
1.9. Pénzügyi kötelezettségek	16
1.10. Céltartalékok	17
1.11. Társasági adó.....	17
1.12. Lízing	18
1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	18
1.14. Mérlegen kívüli tételek	19
1.15. Visszavásárolt saját részvények	19
1.16. Osztalék.....	19
1.17. Pénzügyi műveletek eredménye.....	19
1.18. Állami támogatások	20
1.19. Fordulónap utáni események.....	20
2. A számviteli politika változásai	20
3. Bizonytalansági tényezők	23
3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	23
3.2. Valós érték meghatározása.....	23
4. A beszámoló készítés alapja	24
4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésegről	24
4.2. A beszámoló készítésének alapja	24
4.3. Az értékelés alapja	24
III. Kiegészítő magyarázatok.....	25
1. Befektetési célú ingatlanok.....	25
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök	26
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban.....	26
4. Készletek.....	27
5. Vevőkövetelések.....	27
6. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	28

7.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	28
8.	Jegyzett tőke és tőketartalék	28
9.	Értékelési tartalék	29
10.	Visszavásárolt saját részvények	29
11.	Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	29
12.	Saját tőke megfeleltetési tábla	31
13.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	32
14.	Céltartalék	32
15.	Halasztott adó kötelezettségek	32
16.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	32
17.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	32
18.	Szállítói kötelezettségek	32
19.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	33
20.	Árbevétel	33
21.	Egyéb működési bevétel	34
22.	Saját termelésű készletek állomány változása	34
23.	Anyagjellegű ráfordítás	34
24.	Személyi jellegű ráfordítások	34
25.	Értékcsökkenés	35
26.	Egyéb működési ráfordítások	35
27.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai	35
28.	Tényleges adóráfordingítás	35
29.	Halasztott adóráfordingítás	36
30.	Ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása	36
31.	Egy részvényre jutó eredmény	36
32.	A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata	37
32.1	Vagyoni helyzet mutatószámjai	37
32.2	Pénzügyi helyzet mutatószámjai	37
32.3	Jövedelmezőség alakulása mutatószámjai	37
33.	Szegmensinformációk	38
34.	Kockázatkezelés	38
34.1.	Tőkemenedzsment	39
34.2.	Hitelezési kockázat	39
34.3.	Likviditási kockázat	40
34.4.	Piaci kockázat	40
35.	Érzékenységi elemzés	41
36.	Pénzügyi instrumentumok	43
37.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása	43
38.	Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása	43
39.	Kapcsolt felek bemutatása	44
39.1.	Leányvállalat	44
39.2.	Más kapcsolt fél	44
IV.	Egyéb kiegészítő információk	45
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások	45
1.1.	Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek	45
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások	46
2.	A mérleg fordulónapját követő lényeges események	46
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2018. évben és a jelen Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig	47
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	48
	Felelősségvállalási Nyilatkozat	48

Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás

		adatok ezer Ft	adatok ezer Ft
	Magyarázatok*	2018.12.31.	2017.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	1	39 799 004	31 417 004
Immateriális javak	2	506	490
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	94 240	117 193
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	113 166	127 240
Beruházások, felújítások	2	790 475	733 251
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	3 000	3 000
Egyéb befektetett eszközök	3	7 500	2 500
Halasztott adókövetelések			
Éven túli eszközök összesen		40 807 891	32 400 678
Forgóeszközök			
Készletek	4	867 759	1 128 568
Vevőkövetelések	5	509 125	111 244
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	6	1 389 123	1 305 348
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	7	9 742 334	1 762 646
Forgóeszközök összesen		12 508 341	4 307 806
Eszközök összesen		53 316 232	36 708 484
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	8	2 870 244	2 583 220
Tőketartalék	8	6 048 215	594 752
Értékelési tartalék	9	1 078 973	1 078 973
Visszavásárolt saját részvények	10	- 1 748 120	- 2 846 120
Eredménytartalék	11	25 469 457	11 440 467
Tárgyévi eredmény	11	8 321 251	13 471 601
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:	12	42 040 020	26 322 893
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	13	9 153 569	9 265 607
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	12 614	9 807
Halasztott adó kötelezettségek	15	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		9 166 183	9 275 414
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Pénzügyi kötelezettségek	17	769 541	112 113
Szállítói kötelezettségek	18	191 383	92 513
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	19	1 149 105	905 551
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		2 110 029	1 110 177
Kötelezettségek és saját tőke összesen		53 316 232	36 708 484

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Egyedi Éves Átfogó Eredménykimutatás

	Magyarázatok*	adatok ezer Ft 2018	adatok ezer Ft 2017
Értékesítés nettó árbevétele	20	3 792 057	4 716 948
Egyéb működési bevétel	21	6 700 510	10 607 645
Saját termelésű készletek állományváltozása	22	- 46 418	- 344 397
Anyagjellegű ráfordítások	23	- 1 121 815	- 1 167 174
Személyi jellegű ráfordítások	24	- 354 320	- 210 030
Értékcsökkenés és értékvesztés	25	- 37 327	- 24 663
Egyéb működési ráfordítások	26	- 375 479	- 337 519
Működési eredmény		8 557 208	13 240 810
Pénzügyi bevételek	27	43 744	40 017
Pénzügyi ráfordítások	27	- 263 150	- 143 066
Adózás előtti eredmény		8 337 802	13 137 761
Tényleges adóráfördítés	28	- 16 551	- 97 631
Halasztott adó	29	-	431 471
Adózott eredmény		8 321 251	13 471 601
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		8 321 251	13 471 601
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
Egyéb átfogó jövedelem		-	96 100
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-	-
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása	30	-	96 100
Teljes átfogó jövedelem		8 321 251	13 567 701
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		8 321 251	13 567 701
Külső tulajdonosra jutó rész			
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		22 003 707	24 187 027
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	31	378,17	556,98
Hígított	31	378,17	556,98

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Egyedi Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatás

Magyarázatok*	8	10	8	9	11	11			
adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvények	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
2016.12.31	2 583 220	-49 000	594 752	982 873	10 041 895	1 398 572	15 552 312	0	15 552 312
Előző évi eredmény átsorolása					1 398 572	-1 398 572	0		0
Saját részvény visszavásárlás		-2 797 120					-2 797 120		-2 797 120
Osztalék							0		0
Teljes átfogó jövedelem				96 100	0	13 471 601	13 567 701		13 567 701
2017.12.31	2 583 220	-2 846 120	594 752	1 078 973	11 440 467	13 471 601	26 322 893	0	26 322 893
Előző évi eredmény átsorolása					13 471 601	-13 471 601	0		0
Saját részvény csere		229 000			531 000		760 000		760 000
Saját részvény kibocsájtás	287 024		5 453 463				5 740 487		5 740 487
Saját részvény értékesítés		869 000			2 035 000		2 904 000		2 904 000
Osztalék					-2 008 611		-2 008 611		-2 008 611
Teljes átfogó jövedelem						8 321 251	8 321 251		8 321 251
2018.12.31	2 870 244	-1 748 120	6 048 215	1 078 973	25 469 457	8 321 251	42 040 020	0	42 040 020

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás

	Magyarázatok*	adatok ezer Ft 2018	adatok ezer Ft 2017
Adózás előtti eredmény		8 337 802	13 137 761
Kamatráfordítás	27	240 350	84 973
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értécsökkenés	25	37 327	24 663
Értékvesztés		0	1 577
Valós értékelésből származó eredmény	21	-6 998 663	-10 904 588
Céltartalék kötelezettségekre	14	2 807	421
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők			
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		0	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	5	-397 881	-35 781
Egyéb forgóeszközök változása	6	177 034	-365 491
Szállítói tartozások változása	18	98 870	-22 783
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	19	900 982	-158 885
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		-632 632	446 953
Kifizetett kamat	27	-240 350	-84 973
Kifizetett nyereségadó	28	-16 551	-97 631
Működési tevékenységből származó cash flow		1 509 095	2 026 216
Tárgyi eszközök beszerzése	1	-680 878	-8 087 089
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		0	0
Részesedés eladás bevétele		0	65 808
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		-680 878	-8 021 281
Tőke kibocsátásból bevétel	8	5 740 488	0
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)	10	2 904 000	-2 797 120
Osztalék	11	-2 008 611	
Pótbefizetés		-5 000	
Hitelfelvétel		2 643 016	7 379 750
Hítelvisszafizetés		-2 122 422	-564 736
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		7 151 471	4 017 894
Pénzeszközgyenértékesek növekedése	7	7 979 688	-1 977 171
Nyitó pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	7	1 762 646	3 739 817
Záró pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	7	9 742 334	1 762 646

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Kiegészítő megjegyzések – általános társasági információk, a számviteli politika meghatározó elemei és kiegészítő magyarázatok, egyéb információk

I. Általános társasági információk

1. A vállalkozás bemutatása

A Társaság 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000 eFt törzstőkével alapított az Állami Vagyongyűnkéség.

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400,-Ft, amely 28.702.444 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészből áll.

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak bérbeadás útján történő hasznosításával foglalkozik.

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

A Társaság részvényeivel a Budapesti Értéktőzsde „PRÉMIUM” kategóriájában kereskednek.

A Társaság 2017. október 20-tól kezdődően – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) nyilvántartásba vétele óta – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: SZIT törvény) előírásai szerint szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként (a továbbiakban: SZIE) tevékenykedett. A Társaság a NAV-nál 2018. december 20-án kezdeményezett, a SZIT törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vételi kérelmének megfelelően a NAV a Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként 2018. december 31-i hatállyal nyilvántartásba vette.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye: BÉT (www.bet.hu) honlap, az MNB honlap (www.kozzetetelek.mnb.hu) és a Társaság saját honlapja (www.bif.hu).

A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
Rövidített cégnév:	Budapesti Ingatlan Nyrt.
Székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Postai címe (a központi ügyintézés helye):	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
Központi elektronikus elérhetősége:	info@bif.hu
Honlapja:	www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte:	1995.01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja:	1994.05.01.
Bejegyző bíróság:	Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele:	12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma:	12041781-2-41
Közösségi adószám:	HU12041781
Társaság törzstőkéje 2018. december 31-én	2.870.244.400 forint
Társaság működésének időtartama:	határozatlan
A Társaság üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége (TEÁOR):	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A Társaság egyéb tevékenységi köre (TEÁOR) szerint:	<ul style="list-style-type: none"> – 6420 '08 Vagyonkezelés (holding) – 8110 '08 Építményüzemeltetés – 6832 '08 Ingatlankezelés – 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétel
---	---

A jelen 2018. évi IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; mérlegképes könyvelői regisztrációs szám: 123362).

A Társaság könyvvizsgálója

INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. (székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.; cégjegyzékszám: 01-09-063211; adószám: 10272172-2-42; kamarai nyilvántartási száma: 000171; kibocsájtói minősítés száma: K000107, a könyvvizsgálatért felelős személy Freiszberger Zsuzsanna, születési neve: Freiszberger Zsuzsanna; anyja neve: Böczkös Rózsa Mária, lakcíme: 2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.; születési helye/ideje: Barcs, 1977.07.27. könyvvizsgálói eng. száma: 007229; kibocsátói minősítés száma: K000103).

2. Tisztségviselők, ellenőrzött gazdasági társaságok

2.1. Tisztségviselők 2018. évben

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
dr. Ungár Anna	Elnök	2017.08.15.	2022.08.15
Berecz Kristóf	Alelnök	2017.08.15	2022.08.15
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

A Társaság Audit Bizottságának tagjai

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége
Tzvetkov Julian	tag	2017.08.15	2022.08.15
dr. Hárshgyi Frigyes	tag	2017.08.15	2022.08.15
Vaszily Miklós	tag	2017.12.22	2022.08.15

**Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada
(2018. december 31.)**

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvénytulajdon (db)	Közvetett befolyással érintett BIF részvények százalékos aránya
ITT	Dr. Ungár Anna	IT* elnöke	2017.08.15	2022.08.15	0	64,40%
	Berecz Kristóf	IT alelnöke és 2018. december 1-től vezérigazgatója is	2017.08.15	2022.08.15	0	
ITT						64,40%
ITT	Tzvetkov Julian dr. Hárshgyi	IT, AB** tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Frigyes	IT, AB tagja	2017.08.15	2022.08.15	0	0
ITT	Vaszily Miklós	IT, AB tagja	2017.12.22	2022.08.15	0	0
SP	Sajgál Gábor	Üzletfejlesztési Vezető	2018.12.01	Határozatlan***	0	0
SP	Hrabovszki Róbert	gazdasági vezérigazgató-helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit bizottság

***munkaviszony jellege

2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2018. évben

Az Igazgatótanács és Audit bizottság tagjai tekintetében 2018. évben változások nem történtek.

A vállalatvezetésében a 2017. december 31-i állapothoz képest történt változás:

- 2018. március 19-től kezdődően a Társaság gazdasági vezérigazgató-helyettese Hrabovszki Róbert.
- Az Igazgatótanács döntése alapján a Társaság vezérigazgatói tisztségét 2018. december 1-jétől Berecz Kristóf – az Igazgatótanács jelenlegi, alelnökeként betöltött tisztsége mellett – látja el alelnök-vezérigazgatóként. A Társaság Igazgatótanácsa a – már rendelkezésre álló és a tervek szerint folyamatosan bővülő – befektetési források optimális felhasználásának, a SZIT státusból adódó üzleti lehetőségek minél szélesebb körű kiaknázásának és a tervezett új projektek hatékony megvalósításának érdekében önálló üzletfejlesztési szervezet felállításáról döntött, melynek vezetésével a Társaság korábbi vezérigazgatóját, Sajgál Gábort bízta meg.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2018-as évben

A Társaság 2018. éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2018-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2018-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000,- Ft (háromszázezer forint) díjazás mellett lássák el feladataikat.

2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

Az alapszabály 15.2-es pontja szerint az Igazgatótanács tagjai vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviselőre feljogosított munkavállalóval együttesen jogosultak. A képviselőre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

2.5. Tulajdonosi struktúra

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2018. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2017. december 31.		2018. december 31.	
	Részvények száma (db)	Részesedés (%)	Részvények száma (db)	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	11 691 807	45,26	18 484 722*	64,40*
BFIN Asset Management AG**	6 792 915	26,30		
Saját részvény***	4 864 000	18,83	3 014 000	10,50
Egyéb részvényesek	2 483 478	9,61	7 203 722	25,10
Összesen	25 832 200	100,00	28 702 444	100,00

*Amelyből 1.289.026 darab részvény, 4,49% közvetett részesedés a Kft. Leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

** A PIÓ-21 Kft. 100%-os tulajdonában áll

*** A társaság tulajdonában lévő részvények osztalékra, szavazati jogra nem jogosítanak

II. A számviteli politika meghatározó elemei

1. A számviteli politika lényeges elemei

1.1. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelem-kimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyam-különbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyam-különbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

1.2. Árbevétel

A Társaság bevétele elsősorban az ügyfelei és egyéb harmadik fél részére nyújtott szolgáltatásaiból és áruk értékesítéséből származik.

A Társaság árbevételét az IFRS 15 szabványával összhangban számolja el (mely szabvány 2014. májusában került kibocsátásra és a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre vonatkozóan alkalmazandó).

Az új szabvány bevezeti azt az alapvető irányelvet, hogy árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor a javakat vagy szolgáltatásokat átadják a vevőnek a megállapodott áron. Minden elkülöníthető kapcsolt árut vagy szolgáltatást különállóan kell elszámolni és minden kedvezményt a szerződés megfelelő elemeire kell osztani. Amikor az ellenérték változik, a minimum értéket akkor lehet elszámolni, amikor a visszatérítés valószínűsége nem tartalmaz jelentős kockázatot. A vevőszereződés megszerzése során felmerült költségeket aktiválni kell és a szerződés időtartama alatt úgy amortizálni, ahogy a kapcsolódó hasznokat a társaság megszerzi.

Az értékesítés nettó árbevétele az üzleti év során teljesített áruszállítás vagy szolgáltatásnyújtás alapján kiszámlázott összegeket tartalmazza. Az értékesítés nettó árbevétele akkor kerül elszámolásra, amikor a bevétel összege egyértelművé válik, valamint amikor valószínűsíthető, hogy az ellenértéket a Társaság realizálni tudja. Az értékesítés árbevétele a kiszámlázott összegek általános forgalmi adóval és engedményekkel csökkentett értékét foglalja magában.

A szolgáltatások értékesítéséből származó árbevétel a Társaság időarányosan számolja el (amennyiben ezt a szerződés lehetővé teszi, vagy a megrendelő a teljesítést leigazolja) az adott időtartam alatt, kivéve, ha a vonatkozó szerződések és megállapodások mérföldköveket tartalmaznak. Ebben az esetben az árbevétel az egyes mérföldkövek elérése után kerül elszámolásra.

A Társaság a vevői szerződések megkötésével kapcsolatos járulékos költségeket, ha számít annak megtérülésével, eszközként jeleníti meg.

A halasztott bevételeknél az árbevétel diszkontálással kerül elszámolásra.

1.3. Éven túli eszközök értékelése és értékvesztése

1.3.1. Befektetési célú ingatlanok

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

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a Társaság, a valós érték változásából származó különbségeket a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési bevétellel szemben. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő, az Euro-Immo Expert Kft. végzi. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra.

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

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

1.3.2. Egyéb ingatlanok

Egyéb ingatlanok minősül a Társaságnál az az ingatlan, melyet áruk értékesítésével, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak, valamint a fejlesztett közműlétesítmények tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére – kivéve a fejlesztett közműlétesítményeket – a valós érték modellt választotta a Társaság. A valós értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra. Az egyéb ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség közvetlenül a saját tőke részeként, mint átértékelési többlet kerül kimutatásra.

Jelenleg a közműveken kívül más egyéb ingatlannal nem rendelkezik a Társaság.

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

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

1.3.3. Egyéb tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

1.4. Immateriális javak

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

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

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

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

1.5. Goodwill

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

1.6. Készletek

A Társaság által nyilvántartott készletek az IAS 2 sztenderd alapján kerülnek értékelésre.

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

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

1.7. Követelések

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

1.8. Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek “kereskedési célúak” valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). A kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra.

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

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

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

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

1.9. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

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

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

1.10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelezettségek után, amelyeket a Társaságnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelezettség összege megbízhatóan mérhető.

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

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

1.11. Társasági adó

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

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

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

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

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

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

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

A SZIE átalakulás miatt a Társaság a korábban kimutatott halasztott adó kötelezettséget kivezette, mivel a jövőben adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során várhatóan nem keletkezik.

1.12. Lízing

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

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

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

1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2017. sem pedig a 2018. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

1.14. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező pénzügyi helyzet kimutatásban és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező pénzügyi helyzet kimutatásban és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő megjegyzésekben kimutatásra kerülnek.

1.15. Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények értéke külön soron kerül kimutatásra a saját tőkén belül.

1.16. Osztalék

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

Az osztalékfizetésre a SZIT törvény vonatkozó rendelkezései alapján kerülhet sor:

SZIT törvény 2.§ 8. pontja: *„elvárt osztalék: a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás külön jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 90%-a, továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás projektársasága esetében a projektársaság jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a projektársaságként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 100%-a, ide nem értve a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk esetében a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) rendelkezéseivel összhangban az IFRS-ek szerinti éves beszámolóra történő áttérés kapcsán elszámolt egyszeri áttérési különbözet eredménytartalékban kimutatott összegét,”*

SZIT törvény 3.§ (3) c) pontja: *„a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni,”*

1.17. Pénzügyi műveletek eredménye

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

1.18. Állami támogatások

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

1.19. Fordulónap utáni események

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

2. A számviteli politika változásai

A Társaság a 2018. január 1-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája 2018. január 1-jétől megváltozott az IFRS standardok alkalmazásával.

2018-ban a Társaság alkalmazza az összes, 2018. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

IAS 1 Pénzügyi kimutatások összeállítása (módosított)

Az IASB 2014 decemberében közzétette az IAS 1 módosítását. A módosítás célja a társaságok ösztönzése arra, hogy szakmai alapon döntsék el, milyen információkat tesznek pénzügyi kimutatásaikban közzé. A módosítás tisztázza, hogy a lényegességi küszöb a teljes beszámolóra alkalmazandó, valamint, hogy lényegtelen információ közzététele gátolhatja a beszámoló használhatóságát. A módosítás továbbá azt is tisztázza, hogy a társaságok szakmai döntést hozzanak arról, hogy hol és milyen sorrendben mutatják be pénzügyi kimutatásaikban a közzétételeiket. A módosított standard alkalmazása miatt nem változnak a Társaság pénzügyi kimutatásai. Az Európai Unió által elfogadva 2018. február 7-én, a módosításokat 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban kell alkalmazni.

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

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása hatással van a Társaság pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését nem befolyásolja.

Az új standardot 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett. Az új standard alkalmazása miatt nem módosulnak a Társaság pénzügyi jelentései.

IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (módosított) és IAS 38 Immateriális eszközök (módosított)

Az IASB 2014. májusában közzétette az IAS 16, valamint az IAS 38 standardok módosításait. Mindkét standard az értékcsökkenési leírás alapjául az eszköz jövőbeli gazdasági hasznainak várható hasznosulását tekinti. Az IASB tisztázta, hogy az eszközök értékcsökkenésének bevétel alapú számítási módja nem megfelelő, mivel az olyan tevékenységből származó bevétel, melynek során használják az eszközt, az eszköz által megtestesített gazdasági hasznokon kívül általában más tényezőket is tükröz. Az IASB azt is tisztázta, hogy a bevétel általában nem megfelelő alap immateriális javak által megtestesített gazdasági hasznok hasznosításának mérésére. A módosításokat 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóikban kell alkalmazni. A módosított standardok alkalmazása miatt nem változnak a Társaság pénzügyi kimutatásai, mivel lineáris értékcsökkenést alkalmaz.

IAS 40 "Befektetési célú ingatlan" standard módosításai

(közzététel 2016. december 8., hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

Befektetési célú ingatlanok átsorolása csak akkor lehetséges, ha a használatban változás következett be.

A standard változás nem érinti a Társaság 2018-as tevékenységét.

IFRS 15 Ügyfélszerződésekből származó bevételek elszámolása

2014. májusában az IASB és a FASB közös standardot bocsátott ki. Az új standard alapelve az, hogy a társaságok vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerjék el bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást, melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. Az új standard a bevételek részletesebb bemutatását eredményezi, korábban nem egyértelműen szabályozott ügyletekhez ad iránymutatást, valamint új iránymutatást a több elemű megállapodásokhoz.

Az új standardot a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóikban kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett (a szabvány az IASB által hatályos, és az EU is befogadta). Az új standard átvétele nincs jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira. A Társaság 2018. évre már alkalmazza.

IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és IAS 28 Társult és közös vállalkozásokban lévő befektetések

Az IASB módosításokat tett közzé az IFRS 10 és az IAS 28 standardokhoz. A módosítások a befektető és társult vagy közös vállalkozása között létrejött eszközértékesítéseket vagy -átadásokat célozzák. A módosítások fő következménye az, hogy a teljes nyereség vagy veszteség elszámolásra kerül, amennyiben az ügylet üzleti tevékenységet is magába foglal (függetlenül attól, hogy az leányvállalatban van vagy sem). Részleges nyereség vagy veszteség kerül elszámolásra, amennyiben az ügylet tárgya olyan eszköz, mely nem jelent üzleti tevékenységet, még akkor sem, ha ez az eszköz egy leányvállalathoz tartozik. A módosításokat 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóikban kell alkalmazni. A standardok módosításának átvétele nem volt jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira, mivel a Társaságnak nincs társult vagy közös vezetésű vállalkozása.

IFRIC 22 értelmezés “Külföldi pénznemben folytatott ügyletek és előlegek” (hatályba lép a 2018. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

Az értelmezés választ ad arra, hogyan kerüljön meghatározásra az átváltási árfolyam szempontjából releváns dátum olyan tranzakciók esetében, amelynél a kapcsolódó eszköz, ráfordítás vagy bevétel (vagy annak egy része) kezdeti megjelenítésekor kivezetésre kerül egy külföldi pénznemben rendezett előleghez kapcsolódó nem-monetáris eszközök vagy nem-monetáris kötelezettség. Az IAS 21 hatálya alatt az eszköz, ráfordítás vagy bevétel kezdeti aktiválásakor alkalmazandó átváltási árfolyamot meghatározó teljesítés dátuma egyezni fog a pénzügyileg előre rendezett nem monetáris eszközök vagy nem monetáris kötelezettségek aktiválásának dátumával. Ha ennek rendezése több részletben történt, a vállalkozás köteles az egyes részletek pénzügyi teljesítésének időpontját külön megállapítani. Az IFRIC 22 előírásai csak azon esetekben alkalmazandók, amennyiben a vállalkozás nem monetáris eszközei vagy nem monetáris kötelezettségei korábbi pénzügyi teljesítésből adódnak. Az IFRIC 22 nem tartalmaz alkalmazási útmutatást a monetáris és nem monetáris tételek definíciójára vonatkozóan. Az előzetesen fizetett vagy átvett pénzügyi összeg mind monetáris, mind nem monetáris eszközök és kötelezettségek felvételét is eredményezheti. A társaságoknak kell eldönteni, hogy az egyes tételek monetáris vagy nem monetáris természetűek. A Társaság értékelte az új értelmezés hatását, ami mérsékelt hatású a beszámolóra.

A Társaság figyelembe veszi ezt az értelmezést.

IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-jétől)

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait.

Az IFRS 16 hatókörének és pénzügyi hatásának értékelése elkezdődött. A várható pénzügyi hatás az irodabérletekhez kapcsolódik. Ezen előzetes becslések alapján a Társaság jelentős változást vár a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában, míg a konszolidált eredménykimutatásban várt hatás nem jelentős. Az elemzések, a hatások számszerűsítése folyamatban van ezen konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének időpontjában is.

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítetnie mérleg oldalon egy eszközhasználati jogot és forrás oldalon egy ahhoz kapcsolódó kötelezettséget.

Az eszközhasználati jog kezelése az egyéb nem pénzügyi eszközökhöz hasonlóan történik, és aszerint kerül elszámolásra értékcsökkenésük is. A lízing kötelezettség kezdeti értékelése a lízingfizetések jelenértékén történik a lízing futamideje alatt, mely jelenértéket az implicit kamatláb segítségével kell kiszámolni, ha ez a kamatláb pontosan meghatározható. Ha ez a kamatláb nem, vagy nehezen meghatározható, a lízingbevevő ez esetben használhatja a járulékos hitelfelvételi kamatlábat a diszkontáláshoz.

Az IFRS 16 szerint, elődjéhez (IAS 17) hasonlóan lízingbeadói oldalon továbbra is vizsgálat tárgya, hogy egy lízing operatív lízingnek vagy pénzügyinek minősül-e.

Egy lízing akkor minősül pénzügyi lízingnek, ha a lízingbeadó lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot átadja a lízingbevevő részére. Más különben operatív lízingnek minősül az adott ügylet. A lízingbeadónak a pénzügyi bevételt a lízing futamideje alatt kell megjelenítenie oly módon, hogy az a lízingbeadó nettó lízingbefektetése tekintetében állandó időszaki megtérülési rátát eredményezzen.

A lízingbeadónak az operatív lízingből származó lízingdíjakat vagy lineáris módszerrel vagy más szisztematikus módszerrel kell megjelenítenie. A lízingbeadónak más szisztematikus módszert kell alkalmaznia, ha az jobban tükrözi a mögöttes eszköz használatából eredő haszon csökkenését. A Társaság megvizsgálta az IFRS 16 standard potenciális hatását a Társaság eredményére és pénzügyi helyzetére és felkészült a standard alkalmazására.

A Standard azonban előírja, hogy a használati jogot megtestesítő, befektetési célú lízingelt ingatlaneszközt valós értéken kell értékelni akkor, ha a gazdálkodó a többi befektetési célú ingatlanjaira az IAS 40 (Befektetési célú ingatlanok) szerinti valós érték modellt alkalmazza.

IAS 28 Társult vállalkozásokban lévő befektetések

társult vállalkozásokban meglévő hosszú lejáratú érdekeltségek miatti módosítás (2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos).

IAS 19 “Munkavállalói juttatások” standard módosításai

Terv módosítása, korlátozás vagy elszámolás (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban).

3. Bizonytalansági tényezők

Az 1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő megjegyzésekben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Társaság értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

3.2. Valós érték meghatározása

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

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

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

4. A beszámoló készítés alapja

4.1. Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Standardok szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Társaságot a törvény kötelezi arra, hogy 2017. január 1-jétől egyedi IFRS beszámolót készítsen.

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

A Társaság pénzügyi (üzleti) éve megegyezik a naptári évvel. A 2018. üzleti év mérleg fordulónapja 2018. december 31.

4.2. A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

4.3. Az értékelés alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alap az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra: származékos pénzügyi instrumentumok, az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok és befektetési célú ingatlanok.

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

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

III. Kiegészítő magyarázatok

1. Befektetési célú ingatlanok

(az adatok ezer forintban)

2017. december 31-én	31 417 004
Valós érték	6 620 831
Egyéb növekedés	1 001 169
Vásárlás	760 000
2018. december 31-én	39 799 004
2017. december 31-én	31 417 004
2018. december 31-én	39 799 004

A befektetési célú ingatlanokat független értékbecslő az alábbi szempontok alapján értékeli:

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

történhet, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell, és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének alakulása 2018-ban az alábbi tételekből adódott:

- A befektetési célú ingatlanok valós értékének növekedése a portfólióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésére vezethető vissza. A valós értéknövekedés egyrészt javuló piaci várakozások, másrészt a bérbeadással hasznosított irodaházak esetében a megkötött bérleti szerződések (magasabb feltöltöttség, szerződések lejáratának ideje) indokolják.
- A Társaság 2018. április 4. napján csereszerződést kötött a Waybridge Estates Kft-vel. A csereszerződés értelmében a felek elcserélték a Waybridge Estates Kft. kizárólagos tulajdonában álló Budapest, VI. kerület, belterület, 28614/0/A/1; 28614/0/A/2; 28614/0/A/3; 28614/0/A/5; 28614/0/A/6 és 28614/0/A/7 helyrajzi számú, természetben a 1062 Budapest, Andrásy út 80. szám alatt található ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Társaság tulajdonában álló 400.000 db, Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. névre szóló dematerializált 100,-Ft névértékű törzsrészvény (ISIN kód: HU0000088760) tulajdonjogára. Az ügylet zárásával a Társaság lett a kizárólagos tulajdonosa az Andrásy út 80. szám alatt található társasház valamennyi albetétjének, – mely épület a már a Társaság tulajdonában álló Andrásy út 82. szám alatti ingatlan közvetlen szomszédságában található – valamint a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma ezzel 4.864.000 darabról 4.464.000 darabra változott. Az ügylet eredményeképpen a Társaság tulajdonában lévő saját részvények aránya 18,83%-ról 17,28%-ra csökkent.

A befektetési célú ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2018.12.31	2017.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	2 695 929	1 758 463
Egyéb működési bevétel	6 620 848	10 595 537
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	-814 599	-537 333
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értécsökkenés és értékvesztés	0	0
Egyéb működési ráfordítások	0	-91
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
Eredmény	8 502 178	11 816 576

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz képesti növekedésének főbb okai a lejáró bérleti szerződések újra tárgyalása, a magasabb egységár emelkedése, valamint a kihasználtság kis mértékű növekedése voltak.

2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer forintban	Immateriális javak	Egyéb ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
Bruttó könyv szerinti érték					
2017. december 31-én	27 657	203 882	260 867	733 251	1 225 657
Növekedés és átsorolás	238	0	21 561	57 224	79 023
Csökkenés és átsorolás	-	-21 772	-15 872	0	-37 644
2018. december 31.	27 895	182 110	266 556	790 475	1 267 036
Értécsökkenés					
2017. december 31-én	27 167	86 690	133 627	0	247 484
Éves leírás	222	0	29 024	-	29 246
Csökkenés és átsorolás	-	1 180	-9 261	-	-8 081
2018. december 31.	27 389	87 870	153 390	0	268 649
Nettó könyv szerinti érték					
2017. december 31.	490	117 192	127 240	733 251	978 173
2018. december 31.	506	94 240	113 166	790 475	998 387

A bruttó érték növekedésének jelentős része egyéb ingatlanokon végzett beruházásból és számítástechnikai eszközök beszerzéséből, továbbá a szálloda üzemeltetéséhez szükséges berendezések beszerzéséből adódott.

3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

adatok ezer forintban	Harsánylejtő
2017. december 31-én	3 000
Növekedés és átsorolás	0
Eladás	0
2018. december 31.	3 000

A Társaság, a tulajdonában lévő Harsánylejtő Kft-nek adott pótbefizetéseket az egyéb befektetett eszközök soron tartja nyilván 7,5 MFt értékben.

4. Készletek

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Alapanyag	-	-
Befejezetlen termelés	272 985	249 746
Késztermék	96 718	166 375
Áru	498 056	712 447
Összesen	867 759	1 128 568

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

A befejezetlen termelés soron kerül kimutatásra a további fejlesztésre váró Harsánylejtő telkek kapcsán elszámolt saját előállítású értéknövekedés, míg a késztermék soron a már értékesítésre váró összközműves telkek saját előállítású növekménye található.

Az áruk soron a telkeket bekerülési értéken tartjuk nyilván módosítva az alábbiakkal.

A Harsánylejtő telkek a Társaság egyik leányvállalatának (Katlan) beolvadásával kerültek át a Társaság könyveibe 2014-ben. Az IFRS konszolidáció miatt a korábban a leányvállalatban befektetési célú ingatlanként besorolt, majd IAS 2 készletek elszámolás alá átkerülő készletek bekerülési értéke a Társaságunknál az IFRS standardok alapján korábban kimutatott valós érték lett, mind a konszolidált, mind az egyedi IFRS kimutatásunkban. Az így kimutatott magasabb bekerülési értéket minden periódus végén megvizsgáljuk és a telkek eladásokra jutó valós értékkel korrigáljuk, megkapva a készletek IFRS szerinti piaci értékét.

5. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Vevőkövetelések	484 816	75 315
Értékvesztés	-1 484	-1 484
Átsorolás	25 793	37 413
Összesen	509 125	111 244

A vevőkövetelések a december havi bérleti és üzemeltetési díjak, tovább számlázott közvetített szolgáltatások (telefon- és közüzemi díjak) kifizetetlen összegei. A vevőkövetelés jelentős mértékű növekedését az okozza, hogy a Vigadó Palotába beköltözött új bérlő számláinak jelentős részét 2019-es év elején rendezte.

6. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Adott kölcsön (Harsánylejtő)	1 263 840	1 157 324
Egyéb követelések	78 327	123 718
Elhatárolás	42 304	10 785
Előleg	4 390	1 678
Átsorolás	262	11 844
Összesen	1 389 123	1 305 348

Az adó követelések és kötelezettségek nem adónemenként, hanem összevontan kerültek értékelésre és előjeltől függően besorolásra egyéb követelés vagy egyéb kötelezettség kategóriába.

A tárgyidőszaki változás okai:

- Az adott kölcsön soron növekedést a Harsánylejtő Kft-nek Társaságunk 2018-ban további 106.516 eFt-ot kölcsönt adott.
- Egyéb követelések soron a csökkenés van, mert a magánszeméllyel szemben 2017. december 31-én még fennálló Társasági követelés rendezése történt meg 2018. első félévében.
- Elhatárolás soron a növekedés jelentős részét a Harsánylejtő Kft-nek nyújtott kölcsön 2018. évi kamata teszi ki.

7. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Pénztár	1 195	1 517
Bank	9 741 139	1 761 129
Összesen	9 742 334	1 762 646

A 2018-as pénzeszközök jelentős mértékű növekedésének meghatározó oka, hogy a társaságunk saját részvényt bocsájtott ki (zártkörű tőkeemelés keretében) és adott el (részletesebben lásd a 8-as és a 10-es megjegyzésben).

8. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244 eFt, a Társaság alaptőkéje 28.702.444 db, egyenként 100 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényekből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Nyitó	2 583 220	2 583 220
Növekedés	287 024	0
Csökkenés		0
Záró	2 870 244	2 583 220

A jegyzett tőke növekedésének oka, hogy Társaságunk 2018 szeptemberében 2.870.244 db részvényt bocsájtott ki zártkörű tőkeemelés keretében.

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Nyitó	594 752	594 752
Növekedés	5 453 463	0
Csökkenés		0
Záró	6 048 215	594 752

A tőketartalék tartalmazza a részvény kibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbözet összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét.

9. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Értékelési tartalék	1 078 973	1 078 973
Záró	1 078 973	1 078 973

Értékelési tartalékon a Társaság 2 befektetési célú ingatlanának (Aranykéz utca, Verseg) korábbi IAS 16 szerinti valós érték modellben elszámolt felértékelését mutatja ki.

10. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság 2017.december 31-én 4.864.000 db saját részvéennyel rendelkezett, ez 2018. december 31-én 3.014.000 db-ra csökkent.

Változás okai:

- 400.000 db a fenti 1. pontban bemutatott csereszerződés keretében került átadásra,
- valamint a 2018. decemberében 1.250.000 db és 200.000 db került értékesítésre.

A Társaság a tulajdonában lévő saját részvényeket a mérleg visszavásárolt saját részvények során bekerülési értéken tartja nyilván, mint Saját tőkét csökkentő tételt.

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Nyitó	-2 846 120	-49 000
Növekedés		-2 797 120
Csökkenés	1 098 000	0
Záró	-1 748 120	-2 846 120

11. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Eredménytartalék		
Nyitó	24 912 068	11 440 467
Növekedés	2 566 000	
Csökkenés	-2 008 611	
Záró	25 469 457	11 440 467
Tárgyévi eredmény	8 321 251	13 471 601
Záró	33 790 708	24 912 068

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változását két ellentétes irányú hatás befolyásolta:

- Csökkentő tétel volt a 2017-es év eredmény terhére kifizetésre kerülő osztalék 2.008.610.800,- Ft. A Társaság 2018. április 26-i éves rendes közgyűlésén többek között a 2017. üzleti év után törzsrészesvényenként 94 forint osztalék kifizetéséről döntött, az osztalékfizetés kezdőnapja 2018. május 17-e volt.
- Az eredménytartalékot növelte a fenti 1. pontban bemutatott csereszerződés keretében bekövetkezett saját részvény csökkenés elszámolásának a hatása (a saját részvények bekerülési értékének és a csereszerződés szerinti ingatlan vételárának a különbözete 531.000.000,- Ft összegben), valamint a 2018. decemberében értékesített részvények bekerülési értékének és az eladás kori értékének különbözete 2.035.000.000,- Ft.

12. Saját tőke megfeleltetési tábla

adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvények	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredmény-tartalék	Tárgyévi eredmény	Saját tőke	osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék
2017. december 31. HAS	2 583 220		594 752	0	2 742 241	2 375 256	8 295 469	
saját részvény vásárlás korrekció		-2 846 120			0	0	-2 846 120	
pótbefizetés visszavezetés befektetés eladásakor					47 217	-44 717	2 500	
Készlet korrekció					613 714	-194 997	418 717	
<i>Értékelési tartalék korrekció</i>				982 873	-982 873	0	0	
PPA - Bihari					19 004	0	19 004	
Halasztott adó				96 100	-527 571	431 471	0	
Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40				0	9 528 735	10 904 588	20 433 323	
2017. december 31. IFRS	2 583 220	-2 846 120	594 752	1 078 973	11 440 467	13 471 601	26 322 893	4 459 741
2018. december 31. HAS	2 870 244		6 048 215		3 103 886	4 024 691	16 047 036	
Saját részvény vásárlás korrekció		-1 748 120					-1 748 120	
Saját részvény eladáskorrekció					2 566 000	-2 566 000	0	
Pótbefizetés átsorolása					7 500		7 500	
<i>Készlet korrekció</i>					418 717	-128 248	290 469	
<i>Értékelési tartalék korrekció</i>				1 078 973	-1 078 973		0	
<i>Céltartalék szabadságra</i>						-7 855	-7 855	
PPA - Bihari					19 004		19 004	
Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40					20 433 323	6 998 663	27 431 986	
2018. december 31. IFRS	2 870 244	-1 748 120	6 048 215	1 078 973	25 469 457	8 321 251	42 040 020	6 630 187
Cégbíróságon bejegyzett tőke:	2 870 244		A kifizethető tárgyévi szabad eredmény 90%-a (SZIT törvény előírásai figyelembevételével):					1 190 329

13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
HL Hitelek	9 153 569	9 265 607
Összesen	9 153 569	9 265 607

A hosszú lejáratú hitelek teljes egészében a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák:

1. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-től 2017. év novemberében akvizíciós célra kapott 8 milliárd keretösszegű forint hitel 7.379.750 eFt. első részlete; illetve a 2018. januárjában lehívott 620.250 eFt fennmaradó részének hosszú lejáratú részét tartalmazza. A 365 napon belüli esedékes törlesztőrészletek a rövidlejáratú hitelek közé soroltuk át.
2. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-től a CIB Bank Zrt. által nyújtott EUR hitel kiváltására 2018. márciusában felvett 2.022.766.172 Ft refinanszírozási hitel. Ennek a hitelnek egy része a rövidlejáratú hitelek között található.

14. Céltartalék

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	12 614	9 807
Összesen	12 614	9 807

A Társaság jövőben várható fizetési kötelezettsége képzett céltartalékot a korábbi években. A céltartalék a kötelezettségek várható elévülésének arányában évente feloldásra kerülnek.

15. Halasztott adó kötelezettségek

A SZIE átalakulás miatt a Társaság a korábban kimutatott halasztott adó kötelezettséget kivezette, mivel a jövőben adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során várhatóan nem keletkezik.

16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 0 eFt.

17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Hitelek rövid lejáratú része	769 541	112 113
Összesen	769 541	112 113

A banki hitelek rövidlejáratú részének átsorolása (lásd még a fenti a 13-as pontban)

18. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Szállítói kötelezettségek	191 383	92 513
Összesen	191 383	92 513

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

19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Előlegek + áfa korrekció	920 137	400 911
Bér+adók+járulékok	78 815	357 639
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	49 080	24 649
Átsorolás	25 793	46 580
Egyéb	0	493
Összesen	1 149 105	905 551

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek, a tárgyidőszakban lecsökkent ÁFA fizetési kötelezettségek, a dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség, valamint az elhatárolt közüzemi és egyéb költségek határozzák meg. A növekedés döntő részét a vevői előlegek összegének növekedése teszi ki.

20. Árbevétel

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	1 752 756	1 260 537
Parkolási díj bevételek	368 102	270 829
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	573 652	225 437
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	540
Ingatlan értékesítés árbevétele	1 073 018	2 943 169
Egyéb árbevételek	24 529	16 436
Összesen	3 792 057	4 716 948

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

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

A bérleti díjakat az adott bérleti szerződés ideje alatt folyamatosan, a telek értékesítést, adott időpontban számolja el árbevételként a Társaság.

A telkek értékesítésénél az árbevételbe való bekerülés időpontját meghatározó tényezők a következők:

- vételár teljes kifizetése,
- eladó birtokba adja a telket és a vevő átveszi,
- a tulajdonnal járó jelentős hasznok és kockázatok a vevőt illetik meg.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek.

21. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Valós értékelés	6 620 831	10 595 537
Ingtatlan értékesítés		
Egyéb bevétel	79 679	12 108
Összesen	6 700 510	10 607 645

Az Egyéb működési bevétel soron a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének és értékesítésének nyeresége, valamint egyéb bevételek jelennek meg.

22. Saját termelésű készletek állomány változása.

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Saját termelésű készletek állományváltozása	-46 418	-344 397
Összesen	-46 418	-344 397

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az eladott saját telkek ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki.

23. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Anyagköltségek	95 704	69 544
Igénybe vett szolgáltatások értéke	485 585	584 579
Egyéb szolgáltatások értéke	21 890	23 880
Eladott áruk beszerzési értéke	86 253	240 831
Eladott (közvetített) szolg. értéke	432 383	248 340
Összesen	1 121 815	1 167 174

Az anyag jellegű ráfordítások összege 45 millió Ft-tal csökkent.

Változás okai:

- az ELÁBÉ csökkenését az alacsonyabb bekerülési értékű Harsánylejtő építési telkek eladása,
- valamint az eladott (közvetített) szolgáltatások értékének növekedését a Vígadó Palota üzembehelyezése okozza.

24. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Béreköltség	268 046	156 189
Egyéb személyi jellegű juttatások	28 018	16 273
Járulékok	58 256	37 568
Összesen	354 320	210 030

A személyi jellegű ráfordítások növekedésének meghatározó oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés és szervezetfejlesztés volt. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2018-ban 32 fő volt (2017-ben 24 fő).

25. Értécsökkenés

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Értécsökkenés	37 327	24 663
Összesen	37 327	24 663

A Társaság nem befektetési célú tárgyi eszközei után elszámolt értécsökkenést szerepeltetjük ezen eredménykimutatási soron.

26. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Valós értékelés hatása készletekre	128 248	194 997
Egyéb ráfordítások	247 231	142 522
Összesen	375 479	337 519

A valós érték korrekció mindkét évben a készletek IFRS alapján történő értékelésének hatása.

27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Kapott kamatok	36 638	400
Árfolyamnyereség	7 106	39 508
Egyéb		109
Bevételek összesen	43 744	40 017

Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Fizetett kamatok	240 350	84 973
Árfolyamveszteség	22 800	13 376
Egyéb		44 717
Ráfordítások összesen	263 150	143 066

A fizetett kamatok növekedése a megnövekedett hitelállománynak köszönhető.

28. Tényleges adórátfordítás

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Társasági adó	7 018	67 644
Iparüzési adó		29 987
Innovációs járulék	9 533	
Összesen	16 551	97 631

A SZIE státusz miatt a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIE ugyanakkor köteles a társasági adóalapját megállapítani a SZIT törvény előírásaira is tekintettel, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után).

adatok ezer forintban		
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)		8 328 269
IFRS korrekciós tételek		4 296 560
Társasági adó előtti korrigált eredmény		4 031 709
	Növelő tételek	417 448
	Csökkentő tételek	-382 187
Társasági adó alap 2018-ban		4 066 970
	Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény	0%
Társasági adó 2018-ban		0
	Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó	7 018
2018. évi társasági adó kötelezettség		7 018

29. Halasztott adóráfordítás

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Halasztott adó	0	431 471
Összesen	0	431 471

2017-ben a SZIE státusz miatt az előző években képzett halasztott adó kötelezettség visszafordítására került.

30. Ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása	0	96 100
Összesen	0	96 100

A korábbi években a Társaság 2 befektetési célú ingatlanának korábbi, IAS 16 szerinti valós érték modellben elszámolt felértékelésére jutó halasztott adó változását mutatta itt ki. 2017-ben a korábban elszámolt halasztott adó feloldásra került a SZIE státusz miatt.

31. Egy részvényre jutó eredmény

	2018.12.31.	2017.12.31.
Adózott eredmény (eFt)	8 321 251	13 471 601
Törzsrészvények súlyozott átlaga (db)	22 003 707	24 187 027
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészvények súlyozott átlaga" hányadosa)	378,17	556,98

A Társaságunknál nincsen olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

32. A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata

32.1 Vagyoni helyzet mutatószámai

Megnevezés	2018.12.31.	2017.12.31.
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül	76,54%	88,26%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	23,46%	11,74%
Anyavállaltra jutó saját tőke aránya a kötelezettségek és saját tőke összesen belül	78,85%	71,71%
Eladósodottság (Hosszúlejáratú kötelezettségek aránya az anyavállaltra jutó saját tőke és a hosszú lejáratú kötelezettségek összegére)	17,90%	26,06%
Idegen és saját tőke aránya	21,80%	35,24%
Forgótőke	12 508 341	4 307 806
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	29,75%	16,37%
Éven túli eszközök fedezettsége	103,02%	81,24%
Éven túli eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	125,48%	109,87%

32.2 Pénzügyi helyzet mutatószámai

Megnevezés	2018.12.31.	2017.12.31.
Likviditási mutató I.	592,80%	388,03%
Likviditási gyorsráta	461,72%	158,77%

32.3 Jövedelmezőség alakulása mutatószámai

Megnevezés	2018.12.31.	2017.12.31.
Árbevétel arányos nyereség	225,66%	280,71%
Saját tőke arányos nyereség	20,35%	50,30%

33. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten és vonzáskörzetében található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt. Tekintettel arra, hogy a Társaság ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával és kereskedelmével foglalkozik a szegmensek kialakítására 2018-ban is ennek megfelelően került sor. Ezen kívül külön kerül kimutatásra a Társaság működésből eredő, ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható működési eredmény. A fent említett csoportosítás szerinti szegmensek bevételeinek és költségeinek 2018. és 2017. évi alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

2018. december 31. adatok ezer forintban	Harsánylejtő	Jövedelem termelő	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1 074 683	2 695 929	21 445	3 792 057
Egyéb működési bevétel	66 498	6 620 848	13 164	6 700 510
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	-46 418	-46 418
Anyagjellegű ráfordítások	-183 293	-814 599	-123 923	-1 121 815
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-354 320	-354 320
Értécsökkenés és értékvesztés	0	0	-37 327	-37 327
Egyéb működési ráfordítások	-128 248	0	-247 231	-375 479
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	43 744	43 744
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	-263 150	-263 150
Adózás előtti eredmény	829 640	8 502 178	-994 016	8 337 802

2017. december 31. adatok ezer forintban	Harsánylejtő	Jövedelem termelő	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	2 946 745	1 758 463	11 740	4 716 948
Egyéb működési bevétel	1 216	10 595 537	10 892	10 607 645
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	-344 397	-344 397
Anyagjellegű ráfordítások	-854 468	-537 333	224 627	-1 167 174
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-210 030	-210 030
Értécsökkenés és értékvesztés	0	0	-24 663	-24 663
Egyéb működési ráfordítások	-194 997	-91	-142 431	-337 519
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	40 017	40 017
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	-143 066	-143 066
Adózás előtti eredmény	1 898 496	11 816 576	-577 311	13 137 761

34. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatótanács általános felelősséget visel a Társaság létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

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

34.1. Tőkemenedzsment

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

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

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság leányvállalata folytatni tudja tevékenységét és egyúttal maximalizálja a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy leányvállalata tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A nettó adósságállomány és a saját tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Hitelek, kölcsönök	9 923 110	9 377 720
Pénzeszközök	9 742 334	1 762 646
Nettó adósságállomány	180 776	7 615 074
Saját tőke	42 040 020	26 322 893

34.2. Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2018. december 31-én és 2017. december 31-én.

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Vevő követelés	509 125	111 244
Pénzeszközök	9 742 334	1 762 646
Összesen	10 251 459	1 873 890

A lejárt követeléseink behajtási kockázatát folyamatosan figyelve, értékvesztés elszámolásával általában a kockázat mérséklésre kerül.

A vevők minősítése folyamatosan történik. Kétes vevői követelésekre 1.484 eFt értékvesztést számolt el a Társaság. A le nem járt és a lejárt vevői követeléseinken a behajtási kockázat arányaiban nem jelentős.

34.3. Likviditási kockázat

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

A Társaság leányvállalata esetében is készül cash-flow terv, amelyet folyamatosan aktualizálnak. A Társaság gördülő előrejelzéssel vizsgálja a Társaság pénzeszköz szükségletét a működéshez szükséges megfelelő pénzállomány biztosítása érdekében, valamint a hitelszerződésben meghatározott pénzügyi mutatók teljesülését. A társasági szinten jelentkező készpénz többlet betétszámlákon, lekötött betétekben testesül meg.

34.4. Piaci kockázat

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

A Társaság életében korábban meglévő az EUR árfolyam változásából eredő kockázat tekintetében jelentős változás történt 2018. évben. A CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR alapú hiteltartozás refinanszírozásra került 2018. március végén, így a Társaság jelenleg csak forint alapú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 95%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság hosszútávú forint hitelei változó kamatozású a 3 hónapos BUBOR-hoz kötöttek, így a pénzpiaci kamatok emelkedésével a forint hitelek kamata is emelkedik (kamatkockázat). A Társaság folyamatosan vizsgálja a nemzetközi és magyarországi pénzpiaci folyamatokat, finanszírozási lehetőségeket, ideértve a változó kamatozású hitelek fix kamatozású hitelekkel történő refinanszírozási lehetőségeit is, azok függvényében dönt az esetleges refinanszírozásról. Árfolyam-fedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

35. Érzékenységi elemzés

A Társaság megállapította, hogy eredménye alapvetően az alábbi pénzügyi természetű kulcsváltozótól függhet: kamatkockázat. Ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

Kamat érzékenység vizsgálat eredménye (az adatok ezer forintban, a %-os változások külön jelölve) (a kamatváltozás százalékban):

Tényleges kamatokkal	2018.12.31.
Adózás előtti eredmény (kamatok nélkül)	8 578 152
Nettó kamatráfordítás	-240 350
Adózás előtti eredmény	8 337 802
Eszközök összesen	53 316 232
1%	
Adózás előtti eredmény (kamatok nélkül)	8 578 152
Nettó kamatráfordítás	-242 753
Adózás előtti eredmény	8 335 399
Adózás előtti eredmény változása	-2 403
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,029%
Nettó eszközállomány	53 313 829
Nettó eszközállomány változása	-2 403
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,005%
5%	
Adózás előtti eredmény (kamatok nélkül)	8 578 152
Nettó kamatráfordítás	-252 367
Adózás előtti eredmény	8 325 785
Adózás előtti eredmény változása	-12 017
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,144%
Nettó eszközállomány	53 304 215
Nettó eszközállomány változása	-12 017
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,023%
10%	
Adózás előtti eredmény	8 578 152
Nettó kamatráfordítás	-264 385
Adózás előtti eredmény	8 313 767
Adózás előtti eredmény változása	-24 035
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,288%
Nettó eszközállomány	53 292 197
Nettó eszközállomány változása	-24 035
Nettó eszközállomány változása (%)	-0,045%
-1%	
Adózás előtti eredmény	8 578 152
Nettó kamatráfordítás	-237 946
Adózás előtti eredmény	8 340 205
Adózás előtti eredmény változása	2 403
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,029%
Nettó eszközállomány	53 318 635

Nettó eszközállomány változása	2 403
Nettó eszközállomány változása (%)	0,005%
-5%	
Adózás előtti eredmény	8 578 152
Nettó kamatráfordítás	-228 332
Adózás előtti eredmény	8 349 819
Adózás előtti eredmény változása	12 017
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,144%
Nettó eszközállomány	53 328 249
Nettó eszközállomány változása	12 017
Nettó eszközállomány változása (%)	0,023%
-10%	
Adózás előtti eredmény	8 578 152
Nettó kamatráfordítás	-216 315
Adózás előtti eredmény	8 361 837
Adózás előtti eredmény változása	24 035
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,288%
Nettó eszközállomány	53 340 267
Nettó eszközállomány változása	24 035
Nettó eszközállomány változása (%)	0,045%

36. Pénzügyi instrumentumok

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

2018. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	510 609	509 125
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9 742 334	9 742 334
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	9 923 110	9 923 110
Szállítói kötelezettségek	191 383	191 383

2017. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	112 728	111 244
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1 762 646	1 762 646
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	9 377 720	9 377 720
Szállítói kötelezettségek	92 513	92 513

37. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az anyavállalatnál az Igazgatótanács tagok 2018. évben tiszteletdíj nélkül látják el tisztségüket, az Audit bizottsági tagok 2018. évben tagonként 300.000,- Ft/hó tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket. A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

38. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
Bruttó bér	124 473	64 637
Járulékok	26 139	15 190
Összesen	150 612	79 827

39. Kapcsolt felek bemutatása
39.1. Leányvállalat

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2018.12.31.	2017.12.31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

2018. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

Saját tőke	-34.477
Jegyzett tőke	3 000
Tőketartalék	7.500
Eredménytartalék	-3.777
Adózott eredmény	-41.200

A Harsánylejtő Kft. 2018. évi beszámolójában szereplő saját tőke értéke negatív, a folyamatban lévő, de még nem értékesített társasházi fejlesztések és ezek finanszírozása kapcsán felmerült ráfordítások hatására.

A Társaság, mint a Harsánylejtő Kft. tulajdonosa 1/2019.02.25. számú alapítói határozatában pótbefizetést rendelt el 40.000.000 forint összegben, melyet 2019. március 6-án át is utalt a Harsánylejtő Kft. számlájára rendezve ezzel a társaság saját tőke helyzetét.

A kapcsolt felek között folytatott ügyletek:

adatok ezer forintban	2018.12.31.	2017.12.31.
BIF által adott kölcsön	1 263 840	1 157 324
BIF Bevétel	35 397	912 362
BIF Ráfordítás	5 306	120

39.2. Más kapcsolt fél

K4A Lapkiadó Kft (1033 Budapest, Polgár utca 8-10.)

2018-ban folytatott kapcsolt felek közötti ügyletek:

adatok ezer forintban	2018
BIF Bevétel	39 684
BIF Ráfordítás	5 306

IV. Egyéb kiegészítő információk

1. Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások

1.1. Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek

A Társaság és az A-Híd Építő Zrt. között létrejött megállapodás alapján a Társaság az A-Híd Építő Zrt. felé készfizető kezességet vállalt a Harsánylejtő Kft.-nek a Harsánylejtő Kft. és a A-Híd Építő Zrt. között a Budapest, III. ker. 20646/60; 20646/61; 20646/62 és 20646/63 helyrajzi számokon nyilvántartott építési telkeken földszint + 2 szint lakások és 1 terepszint alatti teremgarázst tartalmazó 5 lakásos lakóépületek kivitelezési építési, szerelési munkáinak tárgyában hatályban lévő 4 db generálkivitelezői szerződésből eredő fizetési kötelezettségeiért. A megállapodásból eredően a Társaságnak kötelezettsége jelenleg nincsen.

2018. december 31-én a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

Hitel

A jogosult neve: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése:

Budapest 24393/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)

Budapest 34214/3 hrsz.-ú ingatlan (1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)

Budapest 24408/4 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Türr István utca 6.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai:

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2017. november

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2017. november

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2017. november

Óvadéki szerződés

Dátuma: 2017. november

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

8.000.000.000,- HUF, azaz Nyolcmilliárd forint összegű tőketartozás és járulékai

Hitel 2

A jogosult neve: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

Budapest 18059 hrsz.-ú ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2018. március

Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés

Dátuma: 2018. március

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2018. március

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege

2.100.000.000,-HUF, azaz kettőmilliárd-százmillió forint összegű tőketartozás és járulékai

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2018. december 31-én az alábbi peres eljárásokban szerepel alperesként

Folyamatban lévő peres eljárások

- (i) Felperes: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége részvényes; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt. (választottbíróági eljárás)
A per tárgya: Keresetindítás a Társaság egyes 2016. évi közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése iránt. A per kapcsán a 2018. évben határozat hozatalára nem került sor. E körben azonban kiemelendő, hogy felperes által támadott és évekkor korábban született határozatok esetleges hatályon kívül helyezésének sem lenne már hatása a Társaság jelenlegi működésére.
- (ii) Felperesek: Lehmann Judit és Lehmann Lászlóné alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., beavatkozó: Strabag MML Kft. kivitelező.
A per tárgya: 5.000.000,-Ft kártérítés. A per 2012-ben félbeszakadt és 2017-ben újra indult.
Az eljárásban a per 2018. december 31-i állapotához képest érdemi változás történt, abban 2019. január 30-án elsőfokú ítélet született.

A Bíróság az elsőfokú ítéletében Társaságunkat 540.455,-Ft tőke és annak a 2009. december 10. napjától 2019. február 15. napjáig terjedő időszakra vonatkozó késedelmi kamatának (170.969,-Ft) megfizetésére kötelezte. Egyetemlegesen kötelezte továbbá a bíróság a felpereseket mintegy 386.700,-Ft összegű perköltség Társaságunk részére való megfizetésére. Összevetve tehát a felperes részére fizetendő összeget és annak késedelmi kamatait, valamint a Társaságunk részére járó perköltség összegét, a Társaságunkat ténylegesen terhelő fizetési kötelezettség mindösszesen 324.724,-Ft-ban állapítható meg. Tekintettel arra, hogy az ítélet fellebbezésére nyitva álló 15 napos határidő a jelen tájékoztató keltekor még nem telt le, fennáll annak a lehetősége, hogy a felperesek fellebbezése folytán az ügy a másodfokú bíróság előtt folytatódjon.

Lezárult törvényességi felügyeleti eljárások (eljáró bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága)

- (i) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.
Tárgy: 2016. évi igazgatótanácsi jegyzőkönyvekbe és egyéb okiratokba való betekintés kérés. A kérést a Cégbíróság elutasította, mely ellen a kérelmező fellebbezéssel élt, melynek eredményeképpen a Fővárosi Ítéltábla a Fővárosi Törvényszéket új eljárás lefolytatására utasította. A megismételt eljárásban a Cégbíróság az eljárást a kérelmező kérésére végzésével megszüntette.
- (ii) Kérelmező: Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége kérelmezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.
Tárgy: 2016. évi igazgatótanácsi jegyzőkönyvekbe és egyéb okiratokba való betekintés kérés. A kérést a Cégbíróság elutasította, mely ellen a kérelmező fellebbezéssel élt. A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezés folytán a Cégbíróságot új eljárás lefolytatására utasította. A megismételt eljárásban a Cégbíróság 2018. decemberében hozott végzésének a Társaság eleget tett. A kérelmező a végzésnek a kérelmét elutasító része ellen fellebbezéssel élt.

2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

A jelen Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatás aláírásának időpontjáig nem következett be ilyen esemény.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2018. évben és a jelen Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2019. április 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. március 31.	Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2019. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2019. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2018. december 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2018. december 27.	Társasági eseménynaptár
2018. december 27.	Tájékoztatás a Budapesti Ingatlan Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történt nyilvántartásba vételéről
2018. december 19.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról
2018. december 10.	Tájékoztatás saját részvény értékesítéséről
2018. december 4.	Tájékoztatás saját részvény értékesítéséről
2018. december 1.	Közlemény a Társaság vezetési struktúrájának változásáról
2018. november 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2018. november 29.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi előszerződés aláírásáról
2018. november 15.	Tulajdonosi bejelentés szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele
2018. november 7.	Tájékoztatás hitelkeret szerződés aláírásáról
2018. október 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2018. október 19.	Tulajdonosi bejelentés szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele
2018. október 17.	Alaptőke-emelésből származó BIF részvények tőzsdei bevezetése
2018. október 1.	Tájékoztatás BIF részvények Prémium kategóriába való átsorolásáról
2018. október 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2018. szeptember 28.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton közzéteszi az MKB Bank Zrt. által a Társaságról a Budapesti Értéktőzsde Zrt. megbízásából angol nyelven készített elemzést és annak kiegészítéseit.
2018. szeptember 26.	Tájékoztatás a Budapesti Ingatlan Nyrt. részvényeinek Részvények Prémium kategóriába történő átsorolása iránti kérelem benyújtásáról.
2018. szeptember 25.	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2018. Féléves Jelentés kiegészítése
2018. szeptember 21.	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2018. Féléves Jelentés
2018. szept. 20.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. hatályos Alapszabálya
2018. szept. 20.	Rendkívüli tájékoztatás tőkeemelés cégbírósi bejegyzéséről
2018. szept. 17.	Rendkívüli tájékoztatás bérleti szerződés megkötéséről
2018. szept. 11.	Rendkívüli tájékoztatás, vezetői ügylet bejelentése
2018. szept. 11.	Tájékoztatás a Társaság alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatala útján történő felemeléséről
2018. aug. 31.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, ezúton közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.08.31.)
2018. júl. 31.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, ezúton közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.07.31.)
2018. júl. 19.	Rendkívüli tájékoztatás, tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele. A BFIN Asset Management AG a tulajdonában álló Budapesti Ingatlan Nyrt. (ISIN: HU0000088760; névérték: HUF 100) részvények egy részét a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében 2018. július 18. napján a PIÓ-21 Kft. részére értékesítette. Az ügylet eredményeképpen – a Társaság tulajdonában álló 4.464.000 db Budapesti Ingatlan Nyrt. saját részvényt figyelembe véve – a BFIN Asset Management AG szavazati jogot biztosító tulajdoni részesedése a Társaságban 6 %-ra csökkent, míg a PIÓ-21 Kft. szavazati jogot biztosító tulajdoni részesedése 80,5%-ra nőtt.
2018. júl. 02.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, ezúton közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.06.30.)
2018. jún. 27.	Leányvállalat ügyletkötésének bejelentése, tájékoztatás generálkivitelezői szerződések aláírásáról
2018. máj. 31.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.05.31.)
2018. máj. 02.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.04.30.)
2018. ápr. 27.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. osztalék fizetéséről szóló hirdetménye

2018. ápr. 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. felelős társaságirányítási jelentésének közzététele
2018. ápr. 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési határozatai
2018. ápr. 26.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a Budapesti Értéktőzsde szabályzata, illetve a tőkepiacról szóló törvény alapján elkészítette 2017. évi éves jelentését. Az éves jelentés megtekinthető a Társaság Budapest, III. ker. Polgár u. 8-10. sz. alatti székhelyén, illetve a www.bet.hu , a www.bif.hu és a www.kozzetetelek.mnb.hu honlapokon.
2018. ápr. 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési jegyzőkönyve
2018. ápr. 12.	Rendkívüli tájékoztatás saját részvény állomány változásról
2018. ápr. 05.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2018. ápr. 04.	A Társaság 2018. április 4. napján csereszerződést kötött a Waybridge Estates Kft-vel. A csereszerződés értelmében a felek elcserélik a Waybridge Estates Kft. kizárólagos tulajdonában álló Budapest, VI. kerület, belterület, 28614/0/A/1; 28614/0/A/2; 28614/0/A/3; 28614/0/A/5; 28614/0/A/6 és 28614/0/A/7 helyrajzi számú, természetben a 1062 Budapest, Andrassy út 80. szám alatt található ingatlanok tulajdonjogát a Társaság tulajdonában álló 400.000 db, Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. névre szóló dematerializált 100,-Ft névértékű tőzsrészvény (ISIN kód: HU0000088760) tulajdonjogára.
2018. ápr. 3.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.03.31.)
2018. márc. 27.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2018. márc. 26.	A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. a 2.022.766.172,-Ft összegű forint alapú kölcsönt nyújtott a Társaság részére a Társaság CIB Bank Zrt-nél fennálló EUR hiteltartozása végtörlesztése céljából.
2018. márc. 19.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. gazdasági vezérigazgató-helyettese 2018. március 19-től kezdődően Hrabovszki Róbert.
2018. márc. 06.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a szabályozott ingatlanbefektetési Csoportokról szóló 2011. évi CII. törvény 15. § (1) bekezdése szerint a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történt nyilvántartásba vételének napjával, mint mérlegfordulónappal (2017.10.20.) elkészítette és közzéteszi az auditált közbenső mérlegét.
2018. febr. 28.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.02.28.)
2018. febr. 02.	Rendkívüli tájékoztatás, tulajdonosi bejelentés, szavazati jog mértéke megváltozásának közzététele.
2018. jan. 31.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2018.01.31.)
2018. jan. 02.	A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. (2017.12.31.)

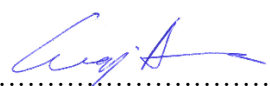
4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A jelen 2018. évi IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2019. április 8-i ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.


Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy a jelen 2018. évi Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások a Társaság legjobb tudása szerint, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján készült, valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről és nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2019. április 8.



 dr. Ungár Anna
 az Igazgatótanács elnöke



 Berecz Kristóf
 alelnök-vezérigazgató