



2. számú melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
közgyűlési hatáskörben eljáró Igazgatótanácsa részére készült
előterjesztéshez

A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint
készített 2020. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásai és Üzleti
(vezetőségi) Jelentés



**Üzleti (vezetőségi) Jelentés
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Nemzetközi
Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített,
2020. évi Auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásaihoz**

Tartalomjegyzék

I.	A Társaság céljainak, stratégiájának, tevékenységének bemutatása.....	2
II.	2020. évi eredmények és 2021. évi kilátások, kihívások	6
1.	2020. évi eredmények.....	6
2.	Kilátások, kihívások a 2021. üzleti évre.....	9
III.	A Társaságnál a 2020-ban lezajlott lényegesebb események	10
1.	Közgyűlés	10
2.	Hitelfelvételek	10
3.	Ingatlanakvizíciók	10
4.	Jelentős ingatlan értékesítések.....	11
5.	Saját részvényállomány változása	11
6.	Személyi változások a 2020. évben.....	11
IV.	A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők.....	11
V.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események	13
VI.	Általános társasági információk	13
VII.	Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitiká	17
VIII.	Kutatás és kísérleti fejlesztés	17
IX.	Személyi változások 2020-ban	17
X.	Környezetvédelem.....	17
XI.	Felelős társaságirányítási jelentés és nyilatkozat	18
	Felelősségvállaló nyilatkozat.....	18

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”) 2020. évi üzleti tevékenysége az alábbiakban felsorolt fejlesztési stratégia és célok megvalósítása mentén zajlott:

- A Társaság meglévő jövedelemtermelő ingatlan-portfóliójába illeszkedő iroda és egyéb épületek 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 – 2018. december 31. óta a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként – a saját tulajdonú ingatlanjainak (iroda, illetve egyéb épületeinek és parkolóházainak) bérbeadás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével, azokon történő ingatlan-fejlesztésekkel, valamint az elkészült ingatlanok hasznosításával és értékesítésével foglalkozik.

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

- Irodaházak
- Parkolóházak
- Építési telkek
- Lakóingatlanok
- Szállodák

Irodaházak

2020-ban Budapesten összesen 232 ezer m² új irodaterületet adtak át, ami az előző évhez képest több, mint háromszoros növekedést jelentett. 2020-ban továbbra is a Váci úti irodafolyosó volt a beruházások fő célterülete, az adott részpiac állománya egymillió négyzetméter fölé emelkedett. A teljes modern irodapiaci állomány 2020. év végére meghaladta a 3,9 millió m²-t. 2020. év végén mintegy 470 ezer m² irodaterület kivitelezése volt folyamatban, amelyből megközelítőleg 160 ezer m² átadása várható 2021 végéig; a fejlesztői aktivitás nagy része a Dél-Buda részpiacra koncentrálódik, ahol várhatóan mintegy 73 ezer m² kerül 2021-ben átadásra. (Forrás: Eston).

Az üresedési ráta a 2019. év végi rekord alacsony 5,6%-hoz képest emelkedésnek indult, 2020. év végén 9,1%-on állt. A fejlesztések további bővülését, valamint a járványhelyzet harmadik hullámát is figyelembe véve az ingatlanforgalmazók az üresedési ráta további kisebb növekedését várják, amely 2021-ben elérheti a 10-11%-ot is. Az irodák iránti kereslet a 2019-es rekordot követően jelentős mértékben, 47%-kal zsugorodott 2020-ban a járvány következtében. A teljes bérbeadási volumen 335 ezer m² volt, amelynél csak 2010-ben (311,5 ezer m²) regisztráltak alacsonyabb mértéket. (Forrás: CBRE)

Általános kihívás, hogy a járványhelyzet számos változást hozott a bérlők irodahasználatával kapcsolatosan is, amire a bérbeadóknak várhatóan hosszabb távon fel kell készülniük. A „home office” és távoli munkavégzés kultúrájának elterjedésével nem zárható ki, hogy egyes bérlőknél igényként fog felmerülni a jelenleg bérelt terület csökkentése, vagy az irodaméret rugalmas kihasználhatósága. Egyértelmű elvárás továbbá a munkaterület, beleértve a közösségi terek, liftek, valamint a friss levegőt biztosító berendezések biztonságos és higiénikus üzemeltetése. A modern, érintésmentes megoldások, követőrendszerek idővel szintén a korszerű irodák irányába támasztott alapelvárások között fognak szerepelni.

2021-re mérséklődő fejlesztési aktivitás és az év közepétől élénkülő irodapiaci kereslet várható; ennek köszönhetően az üresedési ráta várhatóan stabilizálódik az év második felétől. 2021-re vonatkozóan a bérleti díjak emelkedésére és az irodapiaci hozamok csökkenésére számítunk tovább mérséklődő dinamikával. Az ingatlanbefektetők aktivitása előreláthatólag nőni fog 2021-ben, hiszen nagy volumenű, 2020-ban ki nem helyezett tőke keresi a helyét a piacon.

2020. december 31-én Társaságunk infrastrukturális és közlekedési szempontból kiváló elhelyezkedésű hét „B” kategóriájú és két „A” kategóriájú irodaépületet tulajdonolt, a meglévő „B” kategóriás irodaházak közül egy ingatlan (Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „Major Udvar (Városmajor u. 12)”), „A” kategóriájú revitalizációja jelenleg folyamatban van. Meglévő, működő irodaépületeink jellemzően átlagosan 90%-os kihasználtság mellett működtek a tárgyidőszakban, amely minimális mértékben maradt el a piacon mért átlagos kihasználtsági adathoz képest.

2020 első félévében Társaságunk tulajdonába került a Budapest, **X. kerület Üllői út 114-116. sz. alatti volt Posta szálló**, a környék ikonikus 13 emeletes toronyépülete, amelyet „A” kategóriás irodaépületnek (a továbbiakban: „Üllői úti Toronyirodaház”) építünk át. A mellette elhelyezkedő háromszintes, korábban oktatási központként működő épület (a továbbiakban: „Üllői úti Oktatási Központ”) is bekerült a portfóliónkba, amelynél a piaci igénynek megfelelően az irodai, vagy oktatási centrumként történő hasznosítás a célunk. A két épület több mint 10 ezer m² irodaállomány bővülést jelent.

A **Major Udvar (Városmajor u. 12)** átépítése 2020 augusztusában kezdődött és várhatóan 2022 első negyedévében készül el. Az irodaház egyik nagyobb bérlőjével sikerült megállapodnunk a közeli – 2020 elején sikeres akvizíció eredményeként megszerzett – Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. sz. alatti irodaházunkba (a továbbiakban: „**Major Park (Városmajor u. 35)**”) történő átköltözésről, biztosítva ezzel a bérlet folytonosságát. A bérlő részére több szinten közel 3.3 ezer m² területű modern irodát és irattárat alakítottunk ki.

Irodaházaink esetében legfőbb célunk a bérlők elégedettségének fenntartása és ezáltal a bérleti szerződések meghosszabbítása, amelyet új szolgáltatások bevezetésével, folyamatos üzemeltetői jelenléttel és karbantartással érünk el. „A” kategóriás irodaházaink esetében kiemelt figyelmet fordítunk a közösségi terek modernizálására és a felszabaduló irodaterületek felújítására, korszerűsítésére.

Parkolóházak

Az üzleti alapon működő parkolóházak piacát szintén érzékenyen érintette a vírushelyzet. A kormány 2020. április elején a tömegközlekedés használatának csökkentése és a vírus terjedésének visszaszorítása érdekében kihirdette a díjmentes közterületi parkolást, amelyet július elsejéig érvényben tartott. A járvány második hullámában, 2020 novemberében a díjmentes közterületi parkolás ismét bevezetésre került. Ezen túlmenően egy új vonatkozó kormányrendelet értelmében az ingyenességet kiterjesztették a kereskedelmi célú parkolóházak, garázsok és felszíni parkolók vonatkozásában is este 7 órától reggel 7 óráig tartó időtartamban. Az eredetileg 2020 decemberében lejárató ingyenességet a veszélyhelyzet fennállása miatt meghosszabbították, így az még a 2021-es évre is áthúzódott.

Társaságunk tulajdonába 2 parkolóház tartozik, a Vigadó Palota Irodaház (Budapest V. kerület Apáczai Csere János utca 9.) („Vigadó Palota Irodaház”) mellett található **Aranykéz Parkolóház** (Budapest V. kerület Aranykéz utca 4-6.) és a **Flórián Udvar Irodaház** (Budapest III. kerület Polgár utca 8-10.) részét képező **parkolóház**. A Flórián Udvar Irodaházban lévő parkolóház elsődlegesen az irodaház bérlőit hivatott kiszolgálni. Mindkét parkolóházunk a legújabb, magyar fejlesztésű, mobil-applikációs parkolási rendszerrel és korszerű fizetési lehetőségekkel igyekszik maximális szolgáltatási színvonalat biztosítani. A vészhelyzet ideje alatti különleges intézkedések ugyanakkor a közterületi szabad parkolók elérhetőségét megnehezítették, így azon bérlőink, akik továbbra is bejártak az irodáikba, kényelmi szempontok miatt megtartották a bérletüket, sőt néhány nagyobb bérlőnk a dolgozóik biztonságos munkába jutásának támogatása céljából további bérleteket igényelt. A parkoló óras forgalom a kijárási korlátozások idején jelentősebben visszaesett, ami elsődlegesen a belvárosi elhelyezkedésű Aranykéz Parkolóházat érintette.

Építési telkek és lakóingatlanok

A 2020 júliusában bejelentett rozsdaövezeti szabályozás is megmozgatta a fejlesztőket, az áfakulcs körüli bizonytalanság miatt viszont addig nem születtek tranzakciók. A kormány intézkedései közül a 2020 októberében bejelentett 5%-os lakásáfa 2022-ig történő visszahozatala és az új otthoneremtési támogatások gyakorolnak döntő hatást a piacra, azon belül is lakásfejlesztésre alkalmas telkek piacára (forrás: KPMG). Az új, általánosan visszavezetett 5%-os áfa végre véget vetett a bizonytalanságnak. Az alacsony kamatkörnyezet és az állami otthoneremtési kedvezmények segíthetik a kereslet fennmaradását a koronavírus-járvány idején is. Az újépítésű lakások 2020-ban egy év alatt átlagosan 6,1%-kal drágultak Budapesten, ami jelentős lassulást jelent a 2019-ben mért 19,5%-os dráguláshoz viszonyítva (forrás: Eltinga). Az új helyzetben a klasszikusan értékálló, magas presztízsű budai övezetekre várhatóan nagyobb figyelem fog irányulni nem csak a lakhatási, hanem a befektetési célból vásárlók felől is.

A Társaság fejlesztésében megvalósuló **Harsánylejtő Kertváros** (Budapest III. kerület) projekt keretében a Társaság mintegy 39 hektár területen fejlesztési projektet (a továbbiakban: „Harsánylejtő Projekt”) indított el az elmúlt években, több ütemben. A projekt részeként telekfejlesztés, lakóingatlan fejlesztés és kereskedelmi egységek építésére alkalmas telekingatlanok kerültek kialakításra az alábbi bontásban:

- **Telekfejlesztés I.-II. ütem keretén belül** mindösszesen 153 telekingatlan került kiszabályozásra, kivitelezésre és értékesítésre. A projekt fejlesztési és értékesítési szempontból is sikeresen lezárult (a fenti I.-II. ütem teljes területe meghaladja a 25 hektárt).
- **Lakóingatlan-fejlesztés**
 - A lakóingatlan-fejlesztés I.-II. ütemében, mintegy 1 hektáros területen összesen 40 darab 55-99 m² közötti lakás került felépítésre. A lakóingatlan-fejlesztés I. ütemében felépített 20 lakás értékesítése 2019. évben sikeresen lezárult, a lakóingatlan-fejlesztés II. üteme során további 20 lakás műszaki átadása megtörtént és a használatbavételi engedélyt megkapták, jelenleg már csak 2 lakás elérhető a potenciális vevők számára. A projekt tulajdonosa a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft. (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”).
 - 2020 második felében Társaságunk értékesítette a III-IV. ütem lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas 8 telekingatlanból álló, mintegy 1 hektáros fejlesztési területet.
 - Lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas további 3 telekingatlanból álló, több mint 2 hektáros területen a jelenlegi szabályozás értelmében összesen mintegy 30, 50, illetve 55 lakásos társasházak építésére nyílik lehetőség, de a lakás ÁFA csökkenésének hatására élenkülő keresletet kihasználva az építési telkek értékesítése a fejlesztés alternatívája lehet.
- **Kereskedelmi egység** fejlesztésére alkalmas telekingatlan, ami egy megközelítőleg egyezer m²-es kiskereskedelmi egység, és további 1,5 ezer m² iroda, vagy egyéb szolgáltató funkció építésére alkalmas, mintegy 0,4 hektáros területen.
- **Iroda- vagy lakóingatlan fejlesztésre** alkalmas több mint 1 hektáros telekingatlan hozzávetőleg 2,5 ezer m²-es irodai komplexum, vagy társasházak építésére alkalmas.

A Társaság folyamatosan vizsgálja az egyes ingatlanokhoz kapcsolódóan a legjobb lehetőségeket. Eddig a Harsánylejtő Telekfejlesztés I.-II. ütemének és a Harsánylejtő Lakóingatlan-fejlesztés I.-II. ütemének megvalósításáról született döntés, amely fejlesztések már vagy lezárultak vagy lezáráshoz közelednek. A többi fejlesztési lehetőség esetében a Társaság az aktuális piaci trendek alapján fogja mérlegelni a lehetőségeket a fejlesztések elindításáról vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.

A Harsánylejtő Projektben megvalósuló lakóingatlan-fejlesztésen túl a Társaság jelentős fejlesztési projektje valósul meg a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan (a továbbiakban: „**Attila99Loft**”, „Attila úti ingatlan”) esetében. A fejlesztési projekt kivitelezése során az ingatlanban 16 exkluzív lakás, egy 22 férőhelyes robotizált parkolórendszer, egy étterem és egy pékség kerül megvalósításra. A „New York”-i mintára megálmodott épület különlegességét a Várnegyedben való elhelyezkedésén és a lakások egyedi stílusán túl, az épületen belül igénybe vehető exkluzív szolgáltatások biztosítják majd. A kivitelezés 2020. április végi várható befejezését követően a kialakított lakásokat a Társaság bérbeadás útján kívánja hasznosítani.

Szállodák

A budapesti szállodák piacán a 2020-as év rekord alacsony foglaltsági mutatókat és bevételi számokat eredményezett. Az egy kiadható szobára jutó árbevétel 82%-kal csökkent Budapesten. Az előző időszakban elindult fejlesztések eredményeképpen ugyan 580 új szállodai szobát adtak át országosan 2020-ban, de a tervezett további fejlesztések bizonytalanná váltak. A kiadható szállodai szobaállomány is jelentősen visszaesett a bezárások miatt és egyelőre kérdéses, hogy egyes, különösen a külföldi turistákra szakosodott szállodák mikor nyithatnak ki újra. Ugyan a belföldi turizmus felfelé ívelő tendenciát mutat, de külföldi vendégek nélkül az előző évek eredményei várhatóan nem valósíthatóak meg, különösen igaz ez Budapestre. Az előrejelzések szerint Budapest szállodáipara a pre-Covid szintet legkorábban 2-3 éven belül érheti el, ami még így is az egyik legígéretesebb mutatónak számít a régióban (forrás: CBRE).

A Társaság tulajdonában jelenleg 2 olyan ingatlan található, amelyeket az azokat bérbevevő vállalkozások szállodaként üzemeltetnek (a Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátószolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe). A turisztikai szempontból az egyik legkiemelkedőbb belvárosi lokációval rendelkező **Madách téri ingatlanban** (Budapest, V. kerület Madách Imre tér 3.) egy 4 csillagos szálloda üzemel 115 szobával. A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér vonzáskörzetében, a reptéri folyósón elhelyezkedő **Üllői úti ingatlankomplexum** (Budapest, X. kerület Üllői út 114-116.) „C” **Épületében** 3 csillagos szálloda tranzithotelként működik 81 szobával + 1 apartmannel.

A Társaság portfóliójának egyik legkiemelkedőbb ingatlana a Világörökség részét képező Budapest, VI. kerület Andrassy út 80-82. szám alatt található (a továbbiakban: „**Andrassy úti ingatlan**”). A több mint 1,4 ezer m² alapterületű telekingatlanon egy Boutique Hotel koncepció kidolgozása van folyamatban, amelynek hasznosítására a budapesti szállodapiacra jelentős referenciával rendelkező üzemeltetőjével körvonalazódik a megállapodás. A fejlesztés ütemezését alapvetően befolyásolja a koronavírus járvány alakulása, annak piaci hatása.

II. 2020. évi eredmények és 2021. évi kilátások, kihívások

1. 2020. évi eredmények

A Társaság eredményes, de kihívásokkal teli évet zárt 2020-ban. A BIF az IFRS szerint készített auditált egyedi eredménykimutatása alapján mintegy **4.487 millió forint adózás előtti eredményt** ért el 2020-ban, ami jelentős, mintegy 2,2 milliárd forintos növekedést jelent az 2019-es évhez képest; a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált adózás előtti eredmény a 2019. évi 2.151 millió forintról a tárgyévben 2.342 millió forintra emelkedett (+191 millió forint, +9%) elsősorban a Verseg Kastélyszálló és a Harsánylejtő Projekt keretében lakóépületek fejlesztésére alkalmas telkek értékesítése kapcsán realizált eredménynek, illetve főleg a Major Park (Városmajor 35) irodaház megvásárlása kapcsán megnövekedett bérbeadásból származó bevételeknek köszönhetően. A Társaság működési hatékonyságát jelző árbevétel arányos – a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált – működési eredmény 51%-os szintet ért el 2020-ban.

- Az 2020. év **értékesítés nettó árbevétele** összesen mintegy 4.752 millió forintot tett ki (+9%). A BIF által 2020. évben elért értékesítés nettó árbevétel nagy részét a befektetési célú ingatlanok hasznosításából származó bérleti, parkolási, üzemeltetési és kapcsolódó közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó díjbevételek (együttesen a bevételek 83%-át) adták, de jelentős (17%-os) arányt képviselt a tárgyidőszaki árbevételen belül a Harsánylejtő Projekt keretében építési telkek értékesítéséből származó bevétel is. Az ingatlanhasznosításból származó bevételek még a parkolási díjakkal a díjmentes közterületi parkolás bevezetése miatt tapasztalható visszaesés ellenére is emelkedni tudtak a tárgyidőszakban (+246 millió forint, +7%), míg az ingatlanértékesítés árbevétele a Harsánylejtő Projekt keretében eladott fejlesztési telkeknek köszönhetően tudott jelentősen emelkedni (+141 millió forint, +21%).

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása

adatok ezer forintban	2019	2020
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	2 949 319	3 235 913
Parkolási díjbevételek	475 159	410 721
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	270 375	294 304
Ingatlan/ telkek értékesítés árbevétele	661 228	802 677
Egyéb árbevételek	10 800	8 108
Összesen	4 366 881	4 751 723

- Az **egyéb működési bevételek** 2020-ban 3,5 milliárd forintra nőttek a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből adódó, illetve a Verseg Kastélyszálló¹ értékesítése kapcsán realizált eredményhatás miatt.
- Az **anyagjellegű ráfordítások** 2020. évi összege 145 millió forinttal, mintegy 12%-kal csökkent a 2019. évben kimutatott értékhez képest. A csökkenést elsősorban az Attila úti ingatlan akvizíciójával és a Vigadó Palota Irodaház kiadásával összefüggésben 2019-ben felmerülő többletköltségek okozták.
- A **személyi jellegű ráfordítások** 2020. évben több mint 4%-kal nőttek a megelőző évhez képest. A személyi jellegű ráfordítások növekedését a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés és szervezetfejlesztés hatásának volt köszönhető. A Társaság dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2020-ban 46 főre változott (2019-ben 43 fő volt).
- Az **értékcsökkenés és értékvesztés** soron tapasztalható növekedés elsősorban a leányvállalati részesedésre elszámolt értékvesztésből adódik.

¹ További információk a III. 4. pontban találhatóak.

- Az **egyéb működési ráfordítások** 2020. évi összege 740 millió forinttal volt magasabb az előző évi értékénél. A változást főképpen az egyes ingatlanoknál az IAS40 standard alapján elszámolt piaci érték csökkenése, a Harsánylejtő Projekt keretében a Budapest III. kerületi Önkormányzat részére történő tárgyévi térítés nélküli eszközátadások (úthálózat), valamint a Harsánylejtő Projekt érdekében korábban felmerült, de nem hasznosult beruházások tárgyévi kivezetései eredményezték.
- A fentieknek köszönhetően a 2020. évi **működési eredmény** mintegy 4,6 milliárd forintra nőtt, amely 87%-kal haladja meg a 2019. évi értéket. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredményhatásával korrigált működési eredmény 2.428 millió forintra nőtt 2020-ban, a 2019. évi 2.301 millió forintos értékről (+6%).
- A **pénzügyi műveletek eredménye** a tárgyidőszakban -86 millió forintra javult a bázisidőszaki -150 millió forintról, amely egyrészt a hatékonyabb likviditásmenedzsment hatására növekvő kamatbevételeknek, másrészt a Major Park (Városmajor 35) irodaház vételárának megfizetéséhez kapcsolódó EUR/HUF váltások során elszámolt árfolyamnyereségnek volt köszönhető.
- A SZIT törvény előírásai alapján a BIF csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság köteles a társasági adóalapját megállapítani, de az így kapott adóalap után társasági adófizetési kötelezettség csak bizonyos esetekben terheli (pl. kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után). A fentiek figyelembevételével a Társaság mintegy 15 millió forint tárgyévi tényleges adóráfördítéséből mintegy 2 millió forint volt a kapcsolt felektől származó bevétel utáni társasági adó, valamint mintegy 13 millió forintot tett ki az innovációs járulék összege.

Eredménykimutatás (IFRS, auditált)

adatok ezer forintban	2019	2020
Értékesítés nettó árbevétele	4 366 881	4 751 723
Egyéb működési bevétel	275 162	3 465 316
Saját termelésű készletek állományváltozása	-30 538	-178 595
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	58 441	-3 560
Anyagjellegű ráfordítások	-1 214 206	-1 069 189
Személyi jellegű ráfordítások	-457 018	-476 750
Egyéb működési ráfordítások	-470 732	-1 210 859
EBITDA	2 527 990	5 278 086
Értékcsökkenés és értékvesztés	-81 170	-705 299
Működési eredmény	2 446 820	4 572 787
Pénzügyi bevételek	56 813	148 215
Pénzügyi ráfordítások	-206 683	-234 242
Adózás előtti eredmény	2 296 950	4 486 760
Tényleges adóráfördítés	-13 270	-14 633
Halasztott adó	0	0
Adózott eredmény	2 283 680	4 472 127

- A **befektetési célú ingatlanok** állománya 2020-ban 10,8 milliárd forinttal mintegy 52,5 milliárd forintra nőtt 2019. december 31-i állapothoz képest. A jelentős növekedés a portfólió bővülésének² – sikeres akvizíció eredményeként 2020-ban az ingatlan-portfólióba bekerült a Major Park (Városmajor u. 35) irodaház és a Budapest. X. kerület 38315/42. helyrajzi számú ingatlan további 511/1000 arányú tulajdonrésze (a továbbiakban: „Üllői úti akvizíció”) – és a portfólióban levő ingatlanok valós értékében történő emelkedésének volt köszönhető. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a Társaság a valós érték modellt választotta az IAS40 standardnak megfelelően. A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását, összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi (2020-ban az értékbecsléseket a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette).

² További információk a III. 3. pontban találhatóak

- A Társaság **nettó adósságállománya** (a pénzügyi kötelezettségek pénzeszközökkel csökkentett értéke) mintegy 9,2 milliárd forintra nőtt 2020. december 31-re a 2019. év végi állapothoz képest. A pénzügyi kötelezettségek növekedése a 2020-ban végrehajtott sikeres ingatlanakvizíciókhoz kapcsolódó hitellehívásoknak³, míg a pénzeszközök csökkenése elsősorban Major Udvar (Városmajor 12) Irodaház és az Attila úti ingatlan fejlesztéseihez kapcsolódó kifizetéseknek, illetve a 2020-ban történt mintegy 2,6 milliárd forintos osztalékfizetésnek köszönhető.

Kiemelt mérlegtételek (IFRS, auditált)

az adatok ezer forintban	2019.12.31	2020.12.31
Befektetési célú ingatlanok	41 696 004	52 508 004
<i>Éven túli eszközök összesen</i>	<i>42 705 903</i>	<i>53 204 467</i>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14 491 973	10 733 676
<i>Forgóeszközök összesen</i>	<i>17 054 431</i>	<i>12 266 061</i>
<u>Eszközök összesen</u>	<u>59 760 334</u>	<u>65 470 528</u>
Jegyzett tőke	2 870 244	2 870 244
<i>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen:</i>	<i>41 754 856</i>	<i>42 358 140</i>
Pénzügyi kötelezettségek	15 618 427	19 032 327
<i>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>15 629 760</i>	<i>19 047 990</i>
Pénzügyi kötelezettségek	515 354	909 006
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>2 375 718</i>	<i>4 064 398</i>
<u>Kötelezettségek és saját tőke összesen</u>	<u>59 760 334</u>	<u>65 470 528</u>

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségre vonatkozó kiemelt mutatók

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül („Éven túli eszközök összesen” és az „Eszközök összesen” hányadosa)	71,46%	81,26%
Eladósodottság („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és „Hosszú lejáratú kötelezettségek és az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	27,24%	31,02%
Idegen és saját tőke aránya („Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	37,43%	44,97%
Likviditási gyorsráta („Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” és a „Rövid lejáratú kötelezettségek összesen” hányadosa)	610,00%	264,09%
Árbevétel arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Értékesítés nettó árbevétele” hányadosa)	56,03%	96,23%
Saját tőke arányos nyereség („Működési eredmény” és az „Anyavállalatra jutó saját tőke összesen” hányadosa)	5,86%	10,80%

³ További információk a III. 2. pontban találhatóak

2. Kilátások, kihívások a 2021. üzleti évre

A 2021-ben a Társaság az alábbi **fejlesztési területekre** fókuszál:

- A **Major Udvar** (Városmajor u. 12) „A” és „B” épületei felújításának, valamint a „C” épület kivitelezésének 2020 harmadik negyedévében megkezdett munkáinak a folytatása, és az irodaház megnövekedett iroda és parkoló területeinek az értékesítése.
- A 2020. év elején sikeres akvizíció eredményeként megvásárolt **Major Park** (Városmajor u. 35) üresen álló területei bérbeadása, valamint további iroda-, parkolóház és kereskedelmi funkció fejlesztési koncepció kidolgozása a 2020. év végén módosított helyi építési szabályzat által nyújtott lehetőségek kiaknázására.
- A **Flórián Udvar Irodaház** kihasználtsági mutatójának növelése, a meglévő bérlők megtartása, bővülési lehetőségek megvizsgálása, kivitelezése.
- A 2019. év elején sikeres akvizíció eredményeként megszerzett **Attila99Loft** esetében fejlesztés/kivitelezés befejezése, az épület használatba vétele és a bérbeadására irányuló értékesítési tevékenység továbbvitele.
- **Harsánylejtő Projekt**
 - A már befejezett telekfejlesztésekhez kapcsolódóan megvalósított, még át nem adott közmű hálózatok szolgáltatói tulajdonba történő átadása.
 - A befejezett lakóingatlan-fejlesztések (I.-II. ütem) keretében épült lakóingatlanok értékesítésének és kapcsolódó jogi folyamatok (társasház-alapítás, albetétesítés) lezárása és a terület teljeskörű átadása a lakóknak.
 - A Harsánylejtő Projektben található azon telekingatlanok esetében, ahol még nem született eddig döntés a fejlesztés megindításáról, az aktuális piaci trendek alapján a lehetőségek vizsgálata az egyes fejlesztések elindításáról és/vagy telekingatlanként/projektként történő értékesítéséről.
- A **Bajcsy-Zsilinszky úti Irodaház** (Budapest, VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út 57. szám alatti ingatlan) fejlesztési koncepciójának kidolgozása (a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezése, az építési és bontási engedély megszerzése), az átmeneti időszakban az ingatlan jelenlegi állapotában történő kihasználtságának maximalizálása.
- Az **Andrássy úti ingatlan** esetében a piaci körülmények változásának függvényében a tervezett szállodakoncepció véglegesítése, a fejlesztési lehetőség bővítése érdekében a kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezése és az építési engedély megszerzése, az üzemeltető kiválasztása és a vonatkozó bérleti szerződés megkötése.
- Az **Aranykéz Parkolóház** esetében az üzlethelyiségek, raktár- és a parkoló bérleti díjak felülvizsgálata a belvárosi kültéri parkolási díjak változásának tükrében.
- Az **Üllői úti Toronyirodaház** és a **Üllői úti Oktatási Központ** teljeskörű felújításának elindítása, funkcióváltása és a bérleti szerződések megkötése.
- A meglévő ingatlanokban rejlő fejlesztési és hatékonyságjavítási lehetőségek kiaknázása (**portfólió „review”**).
- A Társaság stratégiájába illeszkedő **akvizíciós lehetőségek** felkutatása, az akvizíciók lebonyolítása és az adott ingatlan beillesztése a jövedelemtermelő portfólióba.

A fentiekén túlmenően kihívást jelent a koronavírus-helyzet kezelése és annak rövid, illetve hosszú távú hatásának vizsgálata a teljes portfólióra.

III. A Társaságnál a 2020-ban lezajlott lényegesebb események

1. Közgyűlés

A Társaság Igazgatótanácsa 2020. április 29-én a 102/2020. (IV.10.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseire tekintettel a 2020. március 29-én közzétett közgyűlési meghívó napirendjében szereplő valamennyi kérdésben közgyűlési hatáskörben döntést hozott, és azok 2020. április 29-én közzétételre kerültek a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban. A határozatok a következő linken tekinthetők meg:

<https://www.bif.hu/befektetoknek/publikaciok/tozsdei-kozlemenyek/budapesti-ingatlan-nyrt-igazgatoranacs-a-altal-kozgyulesi-hataskorben-meghozott-hatarozatok>.

2. Hitelfelvételek

- A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (a továbbiakban: „MFB”) között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a 2020. február 6-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB összesen 2.914.540.200 forint összegű ingatlanvásárlási célú, 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.
- A Társaság és a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: „Takarékbank”) között 2020. augusztus 21-én létrejött három darab kölcsönszerződés alapján a Takarékbank az alábbi 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtotta/nyújtja a Társaság részére:
 - a Társaság és az MFB között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
 - ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, míg a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án került sor;
 - a Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.

3. Ingatlanakvizíciók

A Társaság 2020. évben az alábbi ingatlanokat vásárolta meg:

- 2020. január 2. napján a Társaság ingatlan adásvételi szerződést kötött a Városmajor Projekt Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság eladóval az eladó 1/1 arányú tulajdonát képező, a 1122 Budapest Városmajor utca 35. szám alatt található, Budapest XII. kerület 6866 helyrajzi számú ingatlan megvétele tárgyában; Az akvizíció lezárására 2020. januárjában került sor.
- 2020. május 5. napján a Társaság ingatlan adásvételi szerződést kötött a Magyar Posta Zrt eladóval az eladó 511/1000 arányú tulajdonát képező, a 1101 Budapest, Üllői út 114-116. szám alatt található, Budapest X. kerület 38315/42 helyrajzi számú ingatlan megvétele tárgyában; a tranzakció zárása 2020. májusában megtörtént.

4. Jelentős ingatlan értékesítések

A Társaságnál 2020. évben az alábbi jelentős ingatlanértékesítések történtek:

- 2020. május 12. napján a Társaság ingatlan adásvételi szerződést kötött a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. vevővel a Társaság 1/1 arányú tulajdonát képező, Verseg külterület, 0122/2 helyrajzi számú ingatlan és az ahhoz kapcsolódóan a Társaság tulajdonában lévő ingóságok értékesítése tárgyában a tranzakció 2020. júniusában eredményesen lezárult.
- 2020. december 2. napján a Társaság ingatlan adásvételi szerződést kötött az Országos Szlovák Önkormányzat vevővel a Társaság 1/1 arányú tulajdonát képező, a 1081. Budapest, Rákóczi út 57. szám alatt található, Budapest VII. kerület 34637/§/A/107 helyrajzi számú ingatlan eladása tárgyában.

5. Saját részvényállomány változása

A Társaság 2020. június 24-én 5.200.000 darab, a Társaság által kibocsátott részvényt (ISIN kód: HU0000167986) szerzett meg részvényenként 250 forint/darab áron, a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében. A Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma az ügylet eredményeként 30.140.000 darabról 35.340.000 darabra változott.

6. Személyi változások a 2020. évben

Igazgatótanács, Audit bizottság

A 2020. január 1. és a 2020. december 31. közötti időszakban az Igazgatótanács és az Audit bizottság összetételében változás nem történt.

Menedzsment

- 2020. január 1. napjától dr. Kalicz Anita tölti be a Társaság jogi osztályvezetői pozícióját,
- 2020. július 31. napjával Janák Enikő értékesítési és marketing osztályvezető Társaságnál betöltött munkaviszonya megszűnt,
- 2020. július 1. napjától Tóth Zsuzsanna töltötte be 2021. január 17. napjáig a Társaság értékesítési és marketing osztályvezetői pozícióját.

IV. A Társaság eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

A Társaság tevékenységének eredményességét továbbra is jelentősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az az 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, az átlagos hátralévő lejárat 2-3 év között van, 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 években és 2020-ban is az előző évhez hasonló nagyon alacsony szinten tudott maradni.

A Társaság 2018. márciusát követően, az akkori CIB Bank Zrt. felé fennálló EUR hitelének forint hitellel történő refinanszírozását követően csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 89%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag minimális.

A Társaság a III. 2. pontban is bemutatott alábbi refinanszírozási ügylet eredményeként 2020. szeptemberében megszüntette a hitelezési kamatkockázatát. A Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes változó kamatozású hosszú távú forint hitelének kiváltása céljára a Takarékbank 1.661.513.172 forint összegű 15 éves futamidejű fix kamatozású forint kölcsönt folyósított 2020. szeptember 15-én.

A pénzügyi instrumentumokra vonatkozó részletes adatokat a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, 2020. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások Kiegészítő megjegyzések fejezete III. Kiegészítő magyarázatok 36. Pénzügyi instrumentumok pontja tartalmazza. A Társaság az általa tulajdonolt BIF törzsrészevényeken (saját részvények) kívül más értékpapírral nem rendelkezik, származékos ügyleteket nem kötött.

A mérleg fordulónapja után 2021. márciusában sajnos hazánkba is betört a koronavírus-járvány újabb (harmadik) hulláma. Az aktuális koronavírus-helyzetnek, illetve annak alakulásának sajnos lehetnek – nehezen megbecsülhető, számszerűsíthető – negatív hatásai a Társaság 2021. évi terveire, célkitűzéseire is; ugyanakkor a koronavírus elleni oltások széleskörű elterjedésének függvényében várhatóan a 2021. év második felében megindulhat a gazdasági élet normalizálódása. A koronavírus-járvány hatására jelentkező kockázati kitettségek (bérleti szerződések újratárgyalása vagy bérleti szerződések megszüntetésének kezdeményezése, a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása, beszállítói/szolgáltatói kapcsolatok újratárgyalása) minimalizálása és dolgozói védelme érdekében a Társaság továbbra is szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően vezet be újabb intézkedéseket, illetve tájékoztatja dolgozóit és partnereit.

V. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

Ingtalanértékesítés zárása

A III. 4. pontja második bekezdésében meghivatkozott ingatlanértékesítési ügylet 2021. január második felében került lezárásra.

VI. Általános társasági információk

1. A Társaság cégadatai

A Társaság cégneve:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési nyilvánosan működő Részvénytársaság
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 tőzrstőkéje 2020. 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 (jávahagyott 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 2020-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 és/vagy menedzsment tagot, az Igazgatótanácsi ülésen előterjesztett ügyet megtárgyalja, abban határozatot hoz, és annak végrehajtását ellenőrizteti. Az Igazgatótanács az éves mérlegzáró közgyűlések közötti időtartamra meghatározza rendes üléseinek időpontját és a szükséges mértékben ezek várható napirendjét.

Az Igazgatótanács 2020. évben 4 ülést tartott. Az Igazgatótanács elektronikus úton további 16 alkalommal döntött 2020-ban.

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai (2020. 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. Hárshegyi 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;
- javaslatétel az állandó könyvvizsgálóra és díjazására;
- az állandó könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- az állandó könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetlenségi 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 2020. évben 2 alkalommal döntött elektronikus úton. Az üléseken tárgyalt fontosabb témák: a Társaság és a konszolidáció körébe tartozó egyes Társaságok éves pénzügyi kimutatásainak jóváhagyása, javaslatétel a Könyvvizsgáló megválasztására, díjazásának megállapítására, belső ellenőrzési munkaterv.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai (2020. december 31.)

Név	Pozíció	Mebízás kezdete	Mebízás 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

Tisztségviselők (Igazgatótanács, Audit bizottság tagjai) díjazása

A Társaság 2020. évi éves rendes közgyűlésén a közgyűlés úgy döntött, hogy az Igazgatótanács tagjai a 2020-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2020-es üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett lássák el feladataikat.

3. Könyvvizsgáló

A Társaság Könyvvizsgálója a 2020. 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

2020. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 287.024.440 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészvényből állt, melyből 35.340.000 darab a Társaság saját tulajdonában volt. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi. 2018. október 1-jétől 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 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére szavazatelsőbbbségi részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2020. évben nem élt.

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

Munkavállalói részvényesi rendszer jelenleg nem működik a Társaságnál. A Társaság 2019. április 29-i éves rendes közgyűlésén a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére dolgozói részvények kibocsátása által a közgyűlési határozatban rögzített feltételekkel. A felhatalmazással az Igazgatótanács a 2020. 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.

Az Igazgatótanács 2020. április 29-én közgyűlési hatáskörben hozott határozatával felhatalmazta az Igazgatótanácsot saját részvény vásárlására. A felhatalmazás értelmében az Igazgatótanács határozhat a Társaság által kibocsátott törzsrészvény megvásárlásáról a Társaság által. Az egy saját részvényért kifizethető ellenérték legalacsonyabb összege 1 forint, a legmagasabb összege pedig legfeljebb az ügyletkötés időpontját megelőző 180 nap forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárának 150%-a lehet. A felhatalmazás a közgyűlés napjától 2021. október 29. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A felhatalmazás alapján a Társaság által megszerzett saját részvények maximális értéke az alaptőke 25%-áig terjedhet.

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2020. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2019. december 31.		2020. december 31.	
	Részvények száma (db)*	Részesedés (%)	Részvények száma (db)*	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	184 847 220	64,40**	184 847 220	64,40**
Saját részvény***	30 140 000	10,50	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	72 037 220	25,10	66 837 220	23,29
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

* 10 forint névértékű BIF törzsrészvény

** Amelyből 2019. december 31-én és 2020. december 31-én 1.090.260 darab 10 forint névértékű BIF törzsrészvény 0,38%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

*** A Társaság a tulajdonában lévő BIF törzsrészvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat

Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók Társaságban lévő tulajdoni hányada (2020. 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 vezérigazgató 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	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
(2019. 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 vezérigazgató 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	Hrabovszki Róbert	Gazdasági Vezérigazgató helyettes	2018.03.19	Határozatlan***	0	0

*Igazgatótanács

**Audit Bizottság

***munkaviszony jellege

VII. Az alkalmazottak számának alakulása, foglalkoztatáspolitikai

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2020. évben 46 fő volt (2019-ben 43 fő volt), míg a 2020. december 31-i állományi létszám 52 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 2020-ban

A III. fejezet 6. pontjában kerültek ismertetésre.

X. Környezetvédelem

A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a kibocsátott égéstermék utáni levegőterhelési díjat a BIF 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket és nem hallgat el olyan ténytet, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2021. április 19.



.....
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 Kimutatásai
2020. december 31.**

Tartalomjegyzék

Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás	4
Egyedi Éves Átfogó Jövedelemkimutatás	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, tulajdonosi struktúra.....	9
2.1. Tisztségviselők 2020. évben	9
2.2. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók változása 2020. évben..	10
2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2020-as évben	10
2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek.....	10
2.5. Tulajdonosi struktúra	10
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.....	14
1.5. Goodwill.....	14
1.6. Készletek.....	14
1.7. Követelések.....	14
1.8. Pénzügyi eszközök.....	15
1.9. Pénzügyi kötelezettségek	15
1.10. Céltartalékok	16
1.11. Társasági adó.....	16
1.12. Lízing	17
1.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	17
1.14. Mérlegen kívüli tételek	17
1.15. Visszavásárolt saját részvények	17
1.16. Osztalék.....	18
1.17. Pénzügyi műveletek eredménye.....	19
1.18. Állami támogatások	19
1.19. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek.....	19
1.20. Fordulónap utáni események.....	19
2. A számviteli politika változásai	19
3. Bizonytalansági tényezők	24
3.1. Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	24
3.2. Valós érték meghatározása.....	24
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	25
4.3. Az értékelés alapja	25
III. Kiegészítő magyarázatok.....	25
1. Befektetési célú ingatlanok.....	25
2. Immateriális javak és tárgyi eszközök.....	27
3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban.....	27
4. Készletek.....	28
5. Vevőkövetelések.....	28
6. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	29
7. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	29

8.	Jegyzett tőke és tőketartalék	29
9.	Értékelési tartalék	30
10.	Visszavásárolt saját részvények	30
11.	Eredménytartalék és tárgyévi eredmény	31
12.	Saját tőke megfeleltetési tábla	32
13.	Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	33
14.	Céltartalék	33
15.	Halasztott adó kötelezettségek	34
16.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	34
17.	Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	34
18.	Szállítói kötelezettségek	34
19.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	34
20.	Árbevétel	35
21.	Egyéb működési bevétel	36
22.	Aktívált saját teljesítmények értéke	36
23.	Anyagjellegű ráfordítás	36
24.	Személyi jellegű ráfordítások	37
25.	Értékcsökkenés és értékvesztés	37
26.	Egyéb működési ráfordítások	38
27.	Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai	39
28.	Tényleges adóráfordingítás	39
29.	Halasztott adóráfordingítás	40
30.	Egyéb átfogó jövedelem	40
31.	Egy részvényre jutó eredmény	40
32.	A vagyoni, pénzügyi helyzet, illetve a jövedelmezőség vizsgálata	41
32.1	Vagyoni helyzet mutatószámjai	41
32.2	Pénzügyi helyzet mutatószámjai	41
32.3	Jövedelmezőség alakulása mutatószámjai	41
33.	Szegmensinformációk	42
34.	Kockázatkezelés	43
34.1.	Tőkemenedzsment	43
34.2.	Hitelezési kockázat	44
34.3.	Likviditási kockázat	44
34.4.	Piaci kockázat	45
35.	Érzékenységi elemzés	45
36.	Pénzügyi instrumentumok	45
37.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása	46
38.	Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása	46
39.	Kivételes nagyságú és előfordulású tételek	46
40.	Kapcsolt felek bemutatása	46
40.1.	Leányvállalat	46
40.2.	Más kapcsolt fél	47
IV.	Egyéb kiegészítő információk	47
1.	Mérleg alatti tételek, peres ügyek és egyéb jogi eljárások	47
1.1.	Mérlegen kívüli, a Társaság jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek	47
1.2.	Peres ügyek, egyéb jogi eljárások	48
2.	A mérleg fordulónapját követő lényeges események	50
3.	Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2020. évben és a jelen Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig:	51
4.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	51
	Felelősségvállalási Nyilatkozat	52

Egyedi Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatás

adatok ezer forintban

ESZKÖZÖK
Éven túli eszközök

	Magyarázatok*	2020.12.31	2019.12.31
Befektetési célú ingatlanok	1	52 508 004	41 696 004
Immateriális javak	2	351	603
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2	90 186	92 213
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2	119 641	97 131
Beruházások, felújítások	2	486 285	809 452
Befektetések kapcsolt vállalkozásban	3	0	3 000
Egyéb befektetett eszközök	3	0	7 500
Halasztott adókövetelések		0	0
Éven túli eszközök összesen		53 204 467	42 705 903

Forgóeszközök

Készletek	4	375 747	712 998
Vevőkövetelések	5	220 383	89 355
Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások	6	936 255	1 760 105
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	7	10 733 676	14 491 973
Forgóeszközök összesen		12 266 061	17 054 431

Eszközök összesen
65 470 528
59 760 334
FORRÁSOK
Saját tőke

Jegyzett tőke	8	2 870 244	2 870 244
Tőketartalék	8	6 048 215	6 048 215
Értékelési tartalék	9	731 904	1 078 973
Visszavásárolt saját részvények	10	-3 048 120	-1 748 120
Eredménytartalék	11	31 283 770	31 221 864
Tárgyévi eredmény	11	4 472 127	2 283 680
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		42 358 140	41 754 856

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Pénzügyi kötelezettségek	13	19 032 327	15 618 427
Céltartalékok várható kötelezettségekre	14	15 663	11 333
Halasztott adó kötelezettségek	15	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		19 047 990	15 629 760

Rövid lejáratú kötelezettségek

Pénzügyi kötelezettségek	17	909 006	515 354
Szállítói kötelezettségek	18	1 841 171	137 353
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	19	1 314 221	1 723 011
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		4 064 398	2 375 718

Kötelezettségek és saját tőke összesen
65 470 528
59 760 334

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Egyedi Éves Átfogó Jövedelemkimutatás

adatok ezer forintban

	Magyarázatok *	2020.12.31	2019.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	20	4 751 723	4 366 881
Egyéb működési bevétel	21	3 465 316	275 162
Saját termelésű készletek állományváltozása	22	-178 595	-30 538
Saját előállítású eszközök aktívált értéke	22	-3 560	58 441
Anyagjellegű ráfordítások	23	-1 069 189	-1 214 206
Személyi jellegű ráfordítások	24	-476 750	-457 018
Értékcsökkenés és értékvesztés	25	-705 299	-81 170
Egyéb működési ráfordítások	26	-1 210 859	-470 732
Működési eredmény		4 572 787	2 446 820
Pénzügyi bevételek	27	148 215	56 813
Pénzügyi ráfordítások	27	-234 242	-206 683
Adózás előtti eredmény		4 486 760	2 296 950
Tényleges adórátfordítás	28	-14 633	-13 270
Halasztott adó	29	0	0
Adózott eredmény		4 472 127	2 283 680
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		4 472 127	2 283 680
Külső tulajdonosra jutó rész		0	0
Egyéb átfogó jövedelem	30	-347 069	0
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adó nélkül		-347 069	0
Egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása		0	0
Teljes átfogó jövedelem		4 125 058	2 283 680
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		4 125 058	2 283 680
Külső tulajdonosra jutó rész		0	0
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		251 684 440	256 884 440
Egy részesvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap	31	17,77	8,89
Hígított	31	17,77	8,89

*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 részvény	Tőketartalék	Értékelési tartalék	Eredménytartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
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
Előző évi eredmény átsorolása					8 321 251	-8 321 521			
Saját részvény csere									
Saját részvény kibocsájtás									
Saját részvény értékesítés									
Osztalék					-2 568 844		-2 568 844		-2 568 844
Teljes átfogó jövedelem						2 283 680	2 283 680		2 283 680
2019.12.31	2 870 244	-1 748 120	6 048 215	1 078 973	31 221 864	2 283 680	41 754 856	0	41 754 856
Előző évi eredmény átsorolása					2 283 680	-2 283 680			
Saját részvény vásárlás		-1 300 000					-1 300 000		-1 300 000
Saját részvény kibocsájtás									
Saját részvény értékesítés									
Osztalék					-2 568 844		-2 568 844		-2 568 844
Verseg eladás miatti ET növekedés					347 069		347 069		347 069
Teljes átfogó jövedelem				-347 069		4 472 127	4 125 058		4 125 058
2020.12.31	2 870 244	-3 048 120	6 048 215	731 904	31 283 770	4 472 127	42 358 140	0	42 358 140

*A Kiegészítő magyarázatok sorszáma

Egyedi Éves Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyarázatok*	2020	2019
Adózás előtti eredmény		4 486 760	2 296 950
Korrekciók az adózás előtti eredményben		-15 436	-6 416
Korrigált adózás előtti eredmény		4 471 324	2 290 534
Nettó kamatráfordítás		151 172	156 516
Nem pénzmozgást jelentő tételek			
Értékcsökkenés	25	55 167	37 254
Értékvesztés (pótbefizetés)	25	647 500	40 000
Értékvesztés (vevő)	25	1 185	3 916
Hitelezési veszteség (vevő)	25	1 447	0
Készlet valós értékelés miatti korrekció	26	116 050	72 222
Valós értékelésből származó eredmény		-2 144 729	-889 974
Céltartalék kötelezettségekre		4 330	-1 281
Nem működési cash flow-hoz kapcsolódó eredménytényezők		0	0
Tárgyi eszköz értékesítésén elért eredmény		-752 872	-7 447
Térítés nélküli átadás, selejtezés		315 531	0
Nettó forgótőke mozgása			
Vevői követelések változása	5	-133 660	410 927
Egyéb forgóeszközök változása	6	625 052	-216 221
Szállítói tartozások változása	18	1 703 818	-54 030
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	19	-15 139	319 719
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek változása	17	-393 652	254 187
Kifizetett kamat		-228 044	-205 847
Kapott kamat		76 872	49 331
Kifizetett nyereségadó	28	-14 633	-13 270
Működési tevékenységből származó cash flow		4 486 719	2 246 536
Tárgyi eszközök beszerzése	1	-9 512 160	-1 117 514
Tárgyi eszköz értékesítéséből származó pénzbevétel		230 000	12 374
Részesedés értékvesztése	3	3 000	0
Befektetési tevékenység pénzfelhasználása		-9 279 160	-1 105 140
Tőke kibocsátásból bevétel		0	0
Saját részvény vásárlása (-)/eladás(+)		0	0
kamatfizetés		0	0
Osztalék		-2 568 844	-2 568 844
pótbefizetés		-220 000	-40 000
Hitelfelvétel		15 551 455	14 372 612
Hítelvisszafizetés		-11 743 903	-8 161 941
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		1 018 708	3 601 827
Pénzeszközök változása		-3 773 733	4 743 223
Devizás pénzeszközök ártértékelése		15 436	6 416
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		-3 758 297	4 749 639
Pénzeszköz egyenértékesek növekedése	7	-3 758 297	4 749 639
Nyitó pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	7	14 491 973	9 742 334
Záró pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek		10 733 676	14 491 973

*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 **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** (a továbbiakban: „Társaság”) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000.000 forint törzstőkével alapított az Állami Vagyonügynökség.

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 287.024.440 darab, azaz kétszáznyolcvanhétmillió-huszonegyezer-négyszáznegyven darab, egyenként 10 forint, azaz tíz forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészcsekkből áll.

A Társaság ingatlanfejlesztő, hasznosító céggként – 2017. október 20-ától kezdődően a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény (a továbbiakban: „SZIT törvény”) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként (a továbbiakban: „SZIE”), majd 2018. december 31. óta szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (a továbbiakban: „SZIT”) – a saját tulajdonú ingatlanjainak (iroda, illetve egyéb épületeinek és parkolóházainak) bérbeadás útján történő hasznosításával, ezek további fejlesztésével és a saját tulajdonú építési telkeinek az értékesítésével, azokon történő ingatlan-fejlesztésekkel, valamint az elkészült ingatlanok hasznosításával és értékesítésével foglalkozik.

A Társaság operatív irányítását az Igazgatótanács végzi.

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

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 nyilvánosan működő Részvénytársaság
Rövidített cégnev:	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 2020. 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"> – 4110'08 Épületépítési projekt szervezése – 6420 '08 Vagyonkezelés (holding) – 8110 '08 Építményüzemeltetés – 6832 '08 Ingatlankezelés – 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétel

A jelen 2020. évi IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások készítéséért felelős mérlegképes IFRS könyvelő: dr. Horváthné Kalácska Katalin (1082 Budapest, Hock János u. 4-6.; IFRS 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; kibocsájtói minősítés száma: K000103).

2. Tisztségviselők, tulajdonosi struktúra
2.1. Tisztségviselők 2020. 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 (2020. 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 vezérigazgató 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	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 2020. évben

Az Igazgatótanács és Audit bizottság tagjai tekintetében 2020. évben változások nem történtek.

A vállalatvezetésében a 2019. december 31-i állapothoz képest történt változás:

- 2020. január 1. napjától dr. Kalicz Anita tölti be a Társaság jogi osztályvezetői pozícióját,
- 2020. július 31. napjával Janák Enikő értékesítési és marketing osztályvezető Társaságnál betöltött munkaviszonya megszűnt.
- 2020. július 1. napjától Tóth Zsuzsanna töltötte be 2021. január 17. napjáig a Társaság értékesítési és marketing osztályvezetői pozícióját.

2.3. Vezető tisztségviselők díjazása a 2020-as évben

Az Igazgatótanács tagjai a 2020-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2020-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

2.4. A Pénzügyi Kimutatások aláírására jogosult személyek

Az alapszabály 15.2-es pontja szerint a Társaság cégjegyzésére jogosultak:

- a) az Igazgatótanács elnöke vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviseletre feljogosított munkavállalóval együttesen,
- b) Az Igazgatótanács alelnöke vagy egy másik igazgatótanácsi taggal, vagy egy képviseletre feljogosított munkavállalóval együttesen.

A képviseletre feljogosított munkavállalók személyéről az Igazgatótanács jogosult dönteni.

2.5. Tulajdonosi struktúra

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2019. december 31-i és 2020. december 31-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján

Részvényes	2019. december 31.		2020. december 31.	
	Részvények száma (db)*	Részesedés (%)	Részvények száma (db)*	Részesedés (%)
PIÓ-21 Kft.	184 847 220	64,40**	184 847 220	64,40**
Saját részvény***	30 140 000	10,50	35 340 000	12,31
Egyéb részvényesek	72 037 220	25,10	66 837 220	23,29
Összesen	287 024 440	100,00	287 024 440	100,00

* 10 forint névértékű BIF törzsrészvény

**Amelyből 2019. december 31-én és 2020. december 31-én 1.090.260 darab 10 forint névértékű BIF törzsrészvény 0,38%-os közvetett részesedés a Kft. leányvállalatán, a BFIN Asset Management AG-n keresztül

***A Társaság a tulajdonában lévő BIF törzsrészvénnyel részvényesi jogokat nem gyakorolhat

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 a Társaság 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 IFRS15 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 vevőszerződés 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 végzi, a vonatkozó értékbecsléseket 2020-ban a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. készítette. 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 IAS40 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 eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése lineáris módszer szerint kerül elszámolásra. Az eszközök beszerzési értékét a használatbavétel időpontjától kezdődően az eszközök hasznos élettartama alatt kerülnek leírásra. A 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 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor egy összegben értékcsökkenésként elszámolásra kerülnek, az 100-200 ezer forint beszerzési érték közötti eszközök két év alatt kerülnek leírásra, a 200 ezer forint 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:

Vagyon 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 IAS2 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.

A Társaság bekerülési értéken, azon belül is FIFO módszerrel értékeli a készleteit.

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 IFRS9 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 visszaírásra 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 IFRS9 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 értékben 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) kötelek után, amelyeket a Társaságnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

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

Amennyiben a kötelek 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 adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

A SZIT 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 korábbi, sem pedig a 2020. 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 osztalékat abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják. Az osztalékfizetésre a SZIT törvény, illetve az alapszabály 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 osztalékat 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,”*

Alapszabály 16.3. pontja: *„Osztalékra az a részvényes jogosult, aki a közgyűlési határozaton alapuló és az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben megjelölt fordulónapon a részvénykönyvben szerepel. Az osztalékfizetéssel összefüggésben közzétett hirdetményben az Igazgatótanács által meghatározott, az osztalékfizetésre való jogosultság szempontjából releváns időpont az osztalékfizetésről döntő közgyűlés időpontjától eltérhet. Az osztalékfizetés kezdőnapja legkésőbb a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30. (a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben meghatározott) kereskedési napon lehet. Az osztalékfizetésről szóló közleményt a hirdetmények közzétételére vonatkozó szabályok szerint az osztalékról döntő közgyűlés napját követő 15 napon belül teszi közzé az Igazgatótanács. A Társaság által fizetendő osztalék tekintetében a Társaság Igazgatótanácsa a vonatkozó előterjesztésében az éves rendes közgyűlésre legalább a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény által definiált elvárt mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, azzal, hogy abban az esetben, ha a Társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.*

A részvényes a Társaságtól az osztalékat az osztalékfizetés kezdő napjától számított öt éven belül követelheti. Ezen időszak eltelte jogvesztőnek minősül. A fel nem vett osztalék a Társaság alaptőkén felüli vagyonába kerül. A részvényes a jóhiszeműen felvett osztalék visszafizetésére nem kötelezhető. Jóhiszeműen felvett osztaléknak kizárólag a közgyűlés által elfogadott mérleg alapján megállapított osztalékalapból a részvényes részvényeire jutó osztalék felvétele minősül, feltéve, hogy nem áll fenn a részvény megszerzésére vonatkozó kizáró feltétel a részvényessel szemben, illetőleg a kifizetés törvényi feltételei fennállásának hiányáról a részvényes nem tudott, vagy nem kellett volna tudnia.”

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. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

Kivételes nagyságú bevétel az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év számvitel szerinti összes bevételének 25%-át.

Kivételes előfordulású bevétel minden olyan bevétel, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

Kivételes nagyságú költség az egy gazdasági eseményből vagy egy szerződésből eredő költség, amely eléri vagy meghaladja az adott gazdasági év összes költségeinek és ráfordításainak 25%-át.

Kivételes előfordulású költség minden olyan költség vagy ráfordítás, amely nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban a társaság üzletszerű működésével, rendszeres üzletmenetén kívül esik, előfordulása eseti jellegű.

1.20. 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 2020. január 1-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája 2017. január 1-jétől megváltozott az IFRS standardok alkalmazásával.

2020-ban a Társaság alkalmazza az összes, 2020. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

IAS1 Pénzügyi kimutatások összeállítása (módosított)

Az IASB 2014 decemberében közzétette az IAS1 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.

IFRS9 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 beszámolóiban kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett. Az új standard alkalmazása miatt nem módosulnak a Társaság pénzügyi jelentései.

A hitelkockázat változása alapján minden fordulónapon felül kell vizsgálni az értékvesztést, valamint értékelni kell, hogy az értékvesztést az élettartam alatt várható hitelezési veszteség vagy a 12 havi élettartam alatt várható hitelezési veszteség összegéig kell-e elszámolni. Ha az egyedi pénzügyi eszköz szintjén nem lehet értékelni, hogy a hitelkockázata nőtt-e jelentősen, akkor csoportosan kell értékelni.

Az értékvesztés értékeléséhez és elszámolásához az egyszerűsített és az általános megközelítések alkalmazandók.

– Egyszerűsített megközelítés

Minden, az egyszerűsített megközelítéssel értékelt pénzügyi instrumentum értékelésére az élettartami várható hitelezési veszteséggel kerül sor. Az egyszerűsített megközelítést a vevőkkel szembeni követelések, a szerződéses eszközök esetében alkalmazzuk.

– Általános megközelítés

A várható hitelezési veszteség modell alapján a pénzügyi instrumentumok három csoportba kerülnek besorolásra. A három csoportba történő besorolás alapját a pénzügyi eszköz hitelezési kockázatában bekövetkező változások képezik. A relatív hitelezési kockázat modellje az emelkedett hitelezési kockázat értékelésére szolgál. A kezdeti megjelenítéshez képest bekövetkező hitelezési kockázat növekedése a pénzügyi instrumentumok kosarak közti átsorolásában jelenik meg.

A várható hitelezési veszteség modell alapján az értékvesztést három csoportba sorolhatjuk: (i) a 12 hónap alatt várható hitelezési veszteség alapján kalkulált, (ii) élettartam alatt várható hitelezési veszteség alapján kalkulált és (iii) az effektív kamatláb módszer alkalmazásával számolt értékvesztés.

Az általános megközelítést az egyéb pénzügyi követelések és adott kölcsönök esetében alkalmazzuk.

IAS16 Ingatlanok, gépek és berendezések (módosított) és IAS38 Immateriális eszközök (módosított)

Az IASB 2014. májusában közzétette az IAS16, valamint az IAS38 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 beszámolóknak kell alkalmazni. A módosított standardok alkalmazása miatt nem változnak a Társaság pénzügyi kimutatásai, mivel lineáris értékcsökkenést alkalmaz.

IAS40 "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 2020-as tevékenységét.

IFRS15 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 beszámolóknak 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 is már alkalmazta.

IFRS10 Konzolidált pénzügyi kimutatások és IAS28 Társult és közös vállalkozásokban lévő befektetések

Az IASB módosításokat tett közzé az IFRS10 és az IAS28 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 beszámolóknak kell alkalmazni. A standardok módosításának átvétele nem volt jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira, mivel a Társaságnak nincs társult vagy közös vezetésű vállalkozása.

IFRIC22 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 IAS21 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 IFRIC22 előírásai csak azon esetekben alkalmazandók, amennyiben a vállalkozás nem monetáris eszközei vagy nem monetáris kötelezettségei korábbi pénzügyi teljesítésből adódnak. Az IFRIC22 nem tartalmaz alkalmazási útmutatást a monetáris és nem monetáris tételek definíciójára vonatkozóan. Az előzetesen fizetett vagy átvett pénzügyösszeg 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.

IFRS16 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 IAS17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait.

Az IFRS16 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 IFRS16 szerint, elődjéhez (IAS17) 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. Máskülönben 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 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 IAS40 (Befektetési célú ingatlanok) szerinti valós érték modellt alkalmazza.

A Társaság megvizsgálta a bérleti és lízing szerződéseit és alkalmazza az IFRS16 standard előírásait. Lízingbevevő oldalról a Társaság nem tárt fel olyan ügyleteket, melyeket lízingként kellene kimutatni.

IAS28 Társult vállalkozásokban lévő befektetések

Társult vállalkozásokban meglévő hosszú lejáratú érdekeltségek miatti módosítás (2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos). A Társaság szempontjából nem releváns.

IAS19 "Munkavállalói juttatások" standard módosításai

Terv módosítása, korlátozás vagy elszámolás (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban). A Társaság szempontjából nem releváns, mivel nyugdíj alapú elszámolást nem alkalmaz.

IFRIC23 „Jövedelemadók kezelésével kapcsolatos bizonytalanságok” (hatályba lép a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban). A Társaság szempontjából nem releváns.

Hatályban lévő standardok módosításai

- Konceptcionális Keretelvekre történő hivatkozások módosítása (hatályos 2020. január 1-től) Az IFRS standardokban és értelmezésekben lévő hivatkozások módosításra kerültek az új Konceptcionális Keretelvekhez. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.
- IAS 1 és IAS 8 standard módosítása (hatályos 2020. január 1-től) A standard változások tisztázták a lényegesség fogalmát. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

- IFRS 9 és IFRS 7 standardok módosítása (hatályos 2020. január 1-től) Benchmark Kamatláb Reform eredménye a standardok módosítása. A fedezeti elszámolás követelményeire gyakorlati útmutatás. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.
- IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (hatályos 2020. január 1-től) A standard változás az üzleti tevékenység fogalmában bekövetkező változásokat tisztázza, hogy üzleti tevékenység vagy eszközök csoportja került megvásárlásra. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.
- IFRS 16 Lízing standard módosítása (hatályos 2020. június 1-től) A standard módosítás a COVID-19-el kapcsolatos bérleti szerződés engedmények kezelését tisztázza, hogy az engedmények ne lízing módosításként kerüljenek figyelembe vételre, hanem úgy számolják el ezeket a bérleti engedményeket, mintha azok nem lízingmódosítások lennének. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Társaság vagyoni és jövedelmi helyzetére.

Kibocsátott, de még nem hatályba lépett standardok

A jelen éves IFRS Egyedi Pénzügyi Kimutatások jóváhagyásakor az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, de még nem léptek hatályba:

- Az IAS1 módosítása: A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként történő besorolása: 2020 januárjában az IASB módosította az IAS1 69-76. bekezdéseit, hogy meghatározza a kötelezettségek rövid és hosszú lejáratúként való besorolásának követelményeit. A Társaság jelenleg vizsgálja a módosítások hatását a jelenlei gyakorlatra.
- Ingatlanok, gépek és berendezések: Bevétel a rendeltetésszerű használatbavétel előtt – Az IAS16 módosítása: 2020 májusában az IASB kiadta az Ingatlanok, gépek és berendezések - Bevételek a rendeltetésszerű használatbavétel előtt módosítást, amely megtiltja a társaságoknak az ingatlanok, gépek és berendezések bekerülési értékéből egy előállított termék eladásából származó bevétel levonását a rendeltetésszerű használatbavétel előtt. A módosítás várhatóan nem lesz jelentős hatással a Társaság beszámolójára.
- Hátrányos szerződések – a szerződés teljesítésének költségei – Az IAS37 módosítása: 2020 májusában az IASB módosította az IAS 37-et, annak meghatározása érdekében, hogy egy társaságnak mely költségeket kell figyelembe vennie annak értékelésekor, hogy a szerződés hátrányos vagy veszteséges-e. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaság beszámolójára.
- IFRS1 az IFRS-ek első alkalmazásba vétele – leányvállalat első alkalmazóként: Az IFRS standardok 2018–2020-as éves fejlesztéseinek részeként az IASB módosította IFRS1 Az IFRS-ek első alkalmazásba vétele standardot. A módosítás várhatóan nem lesz jelentős hatással a Társaság beszámolójára.
- Hivatkozás a Fogalmi Keretelvekre – Az IFRS3 módosítása: Az IASB 2020 májusában kiadta az IFRS3 Üzleti kombinációk – hivatkozás a Fogalmi Keretelvekre vonatkozó módosításokat. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaság beszámolójára.
- IFRS9 Pénzügyi instrumentumok – Díjak a pénzügyi kötelezettségek kivezetésének „10 százalékos” tesztjében: Az IFRS standardok 2018-2020-as éves fejlesztésének részeként az IASB kiadta az IFRS9 módosítását. A módosítás tisztázza a társaság által felszámított díjakat annak értékelésekor, hogy egy új vagy módosított pénzügyi kötelezettség feltételei lényegesen eltérnek-e az eredeti pénzügyi kötelezettség feltételeitől. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaság beszámolójára.
- Az IFRS10 Konzolidált éves beszámoló és az IAS28 Társult társasági és közös vállalati befektetések standard módosítása: Eszközértékesítés vagy apport a befektető és a társult társaság vagy közös vállalat között: A menedzsment megítélése szerint a módosítás alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Társaság beszámolójára.

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 információ alapján 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 becslült 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 mérséklik az alábbi tényezők:

- független, a piacon és a hitelező bankok által is minősített és elfogadott értékbecslő nyújtja a piaci érték adatokat,
- az értékbecslési módszerek a nemzetközi standardoknak megfelelnek,
- a valós érték adatokat a különböző módszerekkel becslült 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 megfelelőségről

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 2020. üzleti év mérleg fordulónapja 2020. december 31.

4.2. A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2020. 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 tényezőkön 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)	
2019. december 31-én	41 696 004
Valós érték változás	2 144 729
Befejezetlen beruházás változás	5 427 526
Ráaktíválás	3 991 512
Értékesítés	-751 767
2020. december 31-én	52 508 004
2019. december 31-én	41 696 004
2020. december 31-én	52 508 004

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 portfoliójában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- c) költség-megközelítésre 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 2020-ban az alábbi tételekből adódott:

- A befektetési célú ingatlanok valós értékének növekedése, a portfólió bővülésére – sikeres akvizíció eredményeként az ingatlan-portfólióba bekerült a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. sz. alatti irodaház (a továbbiakban: „Major Park (Városmajor u. 35)”) és a Budapest. X. kerület 38315/42. helyrajzi számú ingatlan további 511/1000-ed tulajdoni hányada (a továbbiakban: „Üllői úti akvizíció”) – és 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 lejáratí ideje) indokolják.

A Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház (a továbbiakban: „Major Udvar (Városmajor u. 12)”) teljeskörű felújítása, „A” kategóriájú revitalizációja 2020-ban indult el, így indokoltá vált a független értékbecslő által alkalmazott értékelési módszer tárgyevi változtatása a 2019. december 31-i fordulónapi érték meghatározásához alkalmazott piaci összehasonlításon alapuló módszerről a költségszámításon alapuló módszerre a 2020. év végi érték megállapítás esetén.

A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok eredménye

adatok ezer forintban	2020	2019
Értékesítés nettó árbevétele	3 947 624	3 703 336
Egyéb működési bevétel	3 440 007	245 110
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	87 846
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	-4 000
Anyagjellegű ráfordítások	-872 893	-956 480
Személyi jellegű ráfordítások	0	0
Értékcsökkenés és értékvesztés	-20 895	2 972
Egyéb működési ráfordítások	-680 702	-137 221
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-196 958	0
Adózás előtti eredmény	5 616 183	2 941 563

A befektetési célú ingatlanok értékesítés nettó árbevételének bázisidőszakhoz képesti növekedése (244 288 ezer forint) elsősorban a portfólió bővülése miatt következett be, de számottevő hatása volt még a bérleti- és üzemeltetési díj emelések (indexálások) érvényesítésének és a továbbra is folyamatosan viszonylag magas kihasználtságnak is. Az egyéb működési bevételek soron egyrészt az ingatlanok piaci felértékelésének hatása (2.677.631 ezer forint) jelenik meg, továbbá a tárgyévben értékesített ingatlanon és a hozzá tartozó ingóságokon elért eredmény (752.872 ezer forint) is itt található. Az egyéb működési ráfordítás soron a piaci leértékelés hatása mutatkozik (532.903 ezer forint értékben) azon ingatlanok esetében, ahol az ingatlan fejlesztése folyamatban van, de a piaci értékelés ezt még nem tükrözi. A pénzügyi műveletek ráfordításai soron a nem az ingatlan fejlesztések érdekében felvett, és így az ingatlanokra nem ráaktivált kölcsönök kamatai találhatók.

Az IAS23 standard alapján a Társaság minősített eszközként kezeli a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlant (a továbbiakban: „Attila99Lof”, „Attila úti ingatlan”), a Major Udvar (Városmajor u. 12) irodaházat, továbbá az Üllői úti akvizícióval érintett ingatlanrészt. Mivel ezen ingatlanok a társasági szándéknak megfelelő színvonalú bérbeadásra alkalmassá tétele, a már folyamatban lévő és tervezett beruházások nagyságrendjét tekintve, szükségszerűen jelentősebb kivitelezési időszükséglet mellett valósul/valósulhat meg, az IAS23 standardnak megfelelően a Társaság azoknak a hiteleknek a kamatait, amelyeket ezen ingatlanok fejlesztése érdekében vett fel, a beruházási számlákra könyveli.

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					
2019. december 31.	26 766	101 342	170 592	809 452	1 108 152
Növekedés és átsorolás	0	0	74 854	0	74 854
Csökkenés és átsorolás	0	0	-26 501	-323 167	-349 668
2020. december 31.	26 766	101 342	218 945	486 285	833 338
Értékcsökkenés					
2019. december 31.	26 163	9 129	73 461	0	108 754
Éves leírás	253	2 027	31 908	0	34 188
Csökkenés és átsorolás	0	0	-6 065	0	-6 065
2020. december 31.	26 416	11 156	99 304	0	136 876
Nettó könyv szerinti érték					
2019. december 31.	603	92 213	97 131	809 452	999 398
2020. december 31.	351	90 186	119 641	486 285	696 462

A bruttó érték növekedésének jelentős része személygépkocsik és számítástechnikai eszközök beszerzéséből, csökkenése ugyanilyen jellegű eszközök értékesítéséből, valamint a befektetési célú ingatlanok elválaszthatatlan részét képező műszaki- és egyéb berendezések értékének az ingatlanokra történő átsorolásból adódott.

3. Befektetések kapcsolt vállalkozásban

adatok ezer forintban	Harsánylejtő
2019. december 31.	3 000
2019. december 31-én	0
Növekedés és átsorolás	0
Eladás	0
Értékvesztés	-3 000
2020. december 31.	0

A Társaság, a tulajdonában lévő Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft (a továbbiakban: „Harsánylejtő Kft.”) jegyzett tőkéjének megfelelő értékű, 3 millió forint befektetést tart nyilván a könyveiben (amely befektetést bekerülési érteken értékeli a Társaság), de a Harsánylejtő Kft. veszteséges működése miatt tárgyévben erre a befektetésre 100% értékvesztést számolt el, ugyanúgy, mint a leányvállalatának adott pótbefizetések összegére is, amit az egyéb befektetett eszközök soron tart nyilván 687,5 millió forint értékben, amiből 640 millió forintot tárgyévben nyújtott, de mivel a teljes pótbefizetésre 100% értékvesztés került elszámolásra, így ezen mérlegsor is nulla értéket mutat.

4. Készletek

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Alapanyag	0	0
Befejezetlen termelés	93 485	259 788
Késztermék	67 084	79 376
Áru	215 178	373 834
Készletekre adott előleg	0	0
Összesen	375 747	712 998

A készletek legnagyobb részét a továbbértékesítési célból megvalósult és megvalósuló, a Budapest, III. ker. Harsánylejtő telkekkel kapcsolatos ingatlanfejlesztések teszik ki.

2020. év végén, az előző évihez képest, minden készletsoron csökkenés látható, az év folyamán sikeresen értékesített és birtokba adott építési telkek bekerülési értékének és az azokon eszközölt fejlesztések értékének kivezetése miatt.

A befejezetlen termelés soron továbbra is a fejlesztés alatt álló Harsánylejtő telkek kapcsán elszámolt saját előállítású értéknövekedés, míg a késztermék soron az értékesítésre váró összközműves telteken elszámolt saját előállítású értéknövekedés 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 IAS2 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.

A Társaság megbízásából a Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft., mint független értékbecslő megvizsgálta a készleten lévő telkek piaci értékét; a szakértői vélemény igazolta, hogy a telkek piaci értéke jóval meghaladja azok bekerülési értéken nyilvántartott értékét, így értékvesztés elszámolására nem volt szükség.

5. Vevőkövetelések

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Vevőkövetelések	145 464	-373 878
Értékvesztés	-5 298	-6 655
Hitelezési veszteség	-1 447	0
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	81 664	469 888
Összesen	220 383	89 355

A vevőkövetelések állománya a 2019. év végihez képest jelentős növekedést mutat, ez részben abból adódik, hogy a COVID-19 vírushelyzet kialakulása miatt több bérlő kért átütemezést a II. negyedéves bérleti díjak megfizetésére, továbbá az előre fizetések állománya sem volt olyan jelentős, mint 2019. év végén.

Az elszámolt hitelezési veszteségek és értékvesztések tárgyévi mozgásait az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer forintban	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
Hitelezési veszteség:				
vevők	0	1 447	0	1 447
egyéb követelések	0	0	0	0
Értékvesztés:				
vevők	6 655	1 185	2 542	5 298
egyéb követelések	0	0	0	0
Hitelezési veszteség és értékvesztés	6 655	2 632	2 542	6 745

6. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Adott kölcsön (Harsánylejtő Kft.)	428 000	1 486 840
Egyéb követelések	311 932	134 096
Elhatárolás	41 369	99 293
Tartozik egyenlegű szállítók és adók	154 954	39 876
Összesen	936 255	1 760 105

Az adó követelések és kötelezettségek adónemenként kerültek értékelésre és előjeltől függően kerültek besorolásra az egyéb követelés vagy egyéb kötelezettség kategóriába, emiatt 144,2 millió forint értékű adótülfizetést és 10,8 millió forint értékű, Tartozik egyenlegű szállítót soroltunk át a követelések közé.

A tárgyidőszaki változás okai:

- Az adott kölcsön soron jelentős csökkenést az okozott, hogy a Harsánylejtő Kft. 1.058.840 ezer forint kölcsönt törlesztett Társaságunk felé.
- Egyéb követelések soron növekedés mutatkozik a bérlőktől kapott előlegek áfája miatt, továbbá, a 2021. évet érintő bérleti- és üzemeltetési díjkiszámlázások 2020. évet érintő áfájának előírása miatt.
- Elhatárolás soron a csökkenés jelentős része abból ered, hogy a Harsánylejtő Kft. által visszafizetett kölcsönök kamata is megfizetésre került, így az elhatárolás csak a megmaradt kölcsön kamatát tartalmazza 36.348 ezer forint értékben, továbbá 4.115 ezer forint értékben forgalom utáni bónuszt is tartalmaz ez a sor.

7. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Pénztár	1 413	1 393
Bank	10 732 263	14 490 580
Összesen	10 733 676	14 491 973

A pénzeszközök 2020. évi jelentős mértékű csökkenésének meghatározó okai az új ingatlan akvizíciók (lásd még az 1. pontban) és a 2019. üzleti évre vonatkozó osztalékfizetés voltak (részletesebben lásd még a 12. pontban).

8. Jegyzett tőke és tőketartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 2.870.244.400 forint, amely 2020. december 31-én 287.024.440 darab, azaz kétszáznyolcvanhétmillió-huszonnégyezer-négyszáznegyven darab, egyenként 10 forint, azaz tíz forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészevényből áll. Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejelentett alaptőkével.

Jegyzett tőke

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Nyitó	2 870 244	2 870 244
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	2 870 244	2 870 244

Tőketartalék

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Nyitó	6 048 215	6 048 215
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	0
Záró	6 048 215	6 048 215

A tőketartalék tartalmazza a részvény kibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbözet összegét, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét, a tárgyévben ilyen jellegű részvénytranzakció nem történt.

9. Értékelési tartalék

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Nyitó	1 078 973	1 078 973
Növekedés		
Csökkenés	-347 069	
Záró	731 904	1 078 973

Értékelési tartalékon a Társaság a 2019. évvégi mérlegében még 2 befektetési célú ingatlanának (Aranykéz utcai Parkolóház (Budapest I. kerület Aranykéz u. 4-6. szám alatti ingatlan), versegi ingatlan (Verseg, külterület, 0122/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett park és egyéb épület és kivett vadászház elnevezésű ingatlan)) korábbi, IAS16 szerinti valós érték modellben elszámolt (halasztott adóval korrigált) felértékelését mutatta ki, s mivel ezek közül az egyik ingatlan 2020. I. félévében értékesítésre került, így az erre jutó 347 millió forint értékelési tartalék is kivezetésre került.

10. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság 2020. december 31-én 35.340.000 darab saját részvényt rendelkezett, amelyek össznévértékben 1.300 millió forinttal haladják meg a 2019. december végi állapotot, melynek oka, hogy a Társaság 2020. június 24-én 5.200.000 darab, a Társaság által kibocsátott részvényt szerzett meg részvényenként 250 forint/darab áron, a Budapesti Értéktőzsdén kívül kötött ügylet keretében (a Társaság tulajdonában lévő saját részvények száma az ügylet eredményeként 30.140.000 darabról 35.340.000 darabra változott).

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	2020.12.31	2019.12.31
Nyitó	-1 748 120	-1 748 120
Növekedés	-1 300 000	0
Csökkenés	0	0
Záró	-3 048 120	-1 748 120

11. Eredménytartalék és tárgyévi eredmény

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Eredménytartalék		
Nyitó	33 505 544	33 790 708
Növekedés	347 069	0
Csökkenés	-2 568 844	-2 568 844
Záró	31 283 770	31 221 864
Tárgyévi eredmény	4 472 127	2 283 680
Záró	35 755 896	33 505 544

Az eredménytartalék tárgyidőszaki változását két ellentétes irányú hatás befolyásolta:

- Az eredménytartalék nyitó értékében növekedésként a 2019. évi 2.283.680 ezer forint eredmény átvezetése jelent meg. További növekedést eredményezett az, hogy a verseyi ingatlan értékesítése miatt a lekötött tartalékból 347.069 ezer forint visszavezetésre került a szabad eredménytartalékba.
- Csökkentő tétel volt a 2019. üzleti évi eredmény után kifizetésre kerülő 2.568.844.400 forint osztalék, amiről 2020. április 29-én a Társaság közgyűlési hatáskörben eljáró Igazgatótanácsa határozott. A Társaság 2020. éves rendes közgyűlésével összefüggésben a személy és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezésekről szóló 102/2020. (IV. 10.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a Társaság közgyűlési hatáskörben eljáró Igazgatótanácsa a 2019. üzleti év után törzsrészcéntként 10 forint osztalék kifizetéséről döntött (a Társaság tulajdonában lévő részvények osztalékra nem jogosítanak), az osztalékfizetés kezdőnapja 2020. június 11. volt.

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
2019. december 31. HAS	2 870 244		6 048 215		4 519 733	1 576 870	15 015 062	
Saját részvény vásárlás korrekció		-1 748 120					-1 748 120	
Saját részvény eladáskorrekció								
Pótbefizetés átsorolása					47 500	-40 000	7 500	
<i>Készlet korrekció</i>					290 469	-72 222	218 247	
<i>Értékelési tartalék korrekció</i>				1 078 973	-1 078 973			
<i>Céltartalék szabadságra</i>					-7 855	1 280	-6 575	
PPA - Bihari					19 004		19 004	
Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40					27 431 986	817 752	28 249 738	
Halasztott adó								
2019. december 31. IFRS	2 870 244	-1 748 120	6 048 215	1 078 973	31 221 864	2 283 680	41 754 856	5 455 049
2020. december 31. HAS	2 870 244		6 048 215		2 887 759	3 042 308	14 848 526	
Saját részvény vásárlás korrekció		-3 048 120					-3 048 120	
Saját részvény eladáskorrekció								
Pótbefizetés átsorolása					647 500	-647 500		
<i>Készlet korrekció</i>					218 246	-116 050	102 196	
<i>Értékelési tartalék korrekció</i>				731 904	-731 904			
<i>Céltartalék szabadságra</i>					-6 574	-9 089	-15 663	
PPA - Bihari					19 004		19 004	
Követelés ÉV						-1 447	-1 447	
IAS 40 kivezetett ingatlan felértékelés						-641 583	-641 583	
Befektetési célú ingatlan korrekció - IAS 40					28 249 738	2 845 490	31 095 228	
Halasztott adó								
2020. december 31. IFRS	2 870 244	-3 048 120	6 048 215	731 904	31 283 770	4 472 127	42 358 140	5 181 052
Cégbíróságon bejegyzett tőke	2 870 244 400			A kifizethető tárgyévi szabad eredmény 90%-a (SZIT törvény előírásai figyelembevételével)				2 041 399

13. Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Hosszú lejáratú hitelek	19 032 327	15 618 427
Összesen	19 032 327	15 618 427

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

Banki hitelek:

- A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (a továbbiakban: „MFB”) között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés (a továbbiakban: „Hitelkeret-szerződés”) alapján a Társaság és az MFB között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB 7.579.600.000 forint összegű 10 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönt nyújtott a Társaság részére.
- A Társaság és a Takarékbank Zrt. (a továbbiakban: „Takarékbank”) között 2020. augusztus 21-én létrejött három darab kölcsönszerződés alapján a Takarékbank az alábbi 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtotta/nyújtja a Társaság részére:
 - a Társaság és az MFB között 2018. november 7. napján létrejött Hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és a 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor;
 - ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2020. szeptember 1-jén, míg a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2020. november 13-án került sor;
 - a Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2020. szeptember 15-én került sor.

Ezen kölcsönök és hitelek 2021. évben esedékessé váló törlesztőrészelei a rövidlejáratú hitelek között találhatóak.

14. Céltartalék

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Céltartalék a várható kötelezettségekre	15 663	11 333
Összesen	15 663	11 333

A Társaság a 2020. évben ki nem vett szabadságok miatt, a jövőben várható fizetési kötelezettségre képzett céltartalékot. A ki nem vett szabadságokra jutó bér- és járuléktömeg az előző évihez képes jelentős növekedést mutat (ami összefügg a COVID-19 vírushelyzet miatti utazási korlátozásokkal).

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 ezer forint.

17. Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Hitelek rövid lejáratú része	909 006	515 354
Összesen	909 006	515 354

A Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek soron a banki hitelek rövidlejáratú részének az átsorolása (lásd még a fenti 13-as pontban) szerepel.

A jelen 2020. évi Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások készítésekor a Társaság nem kívánt élni a 47/2020. (III. 18.) számú és a 62/2020. (III. 24.) számú Korm. rendeletekben szereplő „fizetési moratórium” lehetőségével.

18. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Szállítói kötelezettségek	1 841 171	137 353
Összesen	1 841 171	137 353

A szállítói állomány az előző évihez hasonlóan, részben az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi-, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket tartalmazza, azonban a tárgyévi állomány jelentős növekedésének oka abban rejlik, hogy a Társaságnál párhuzamosan két jelentősebb ingatlanfejlesztés (Attila99Loft (a Budapest, I. kerület 6775 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, I. kerület Attila út 99. és a 1012 Budapest, Logodi utca 42. számok alatt található ingatlan fejlesztése), Major Udvar (Városmajor u. 12) (a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 12-14. szám alatti irodaház fejlesztése)) is folyamatban van, ami nagy összegű generálkivitelezői számlaállományt és garanciális visszatartásokat eredményez.

19. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Előlegek + óvadék+áfa korrekció	1 002 887	974 845
Bér+adók+járulékok	49 707	174 178
Dematerizációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	75 280	75 280
Elhatárolások	104 683	28 819
Követel egyenlegű vevők miatti korrekció	81 664	469 889
Egyéb	0	0
Összesen	1 314 221	1 723 011

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek és óvadékok, a dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség, valamint az elhatárolt közüzemi és egyéb költségek határozzák meg. A növekedést részben a vevőktől kapott óvadékok összegének növekedése eredményezte.

Az elhatárolások állománya is jelentősen megnövekedett, melyek részben az új akvizíciókkal kapcsolatos illetékek várható összegeit, részben pedig a közüzemi szolgáltatók által még be nem számlázott szolgáltatások költségeit tartalmazzák. Az átsorolt vevői túlfizetések állománya jelentősen lecsökkent.

20. Árbevétel

adatok ezer forintban	2020	2019
Bérbeadásból származó és üzemeltetési díj bevételek	3 235 913	2 949 319
Parkolási díjbevételek	410 721	475 159
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	294 304	270 375
Szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	0	0
Ingatlan/telek értékesítés árbevétele	802 677	661 228
Egyéb árbevételek	8 108	10 800
Összesen	4 751 723	4 366 881

A bérbeadási- és üzemeltetési díjbevételek növekedése a szerződésekben rögzített indexálásból és éveleji áremelésekből adódik. A bérbeadott parkolók kihasználtsága némileg csökkent az előző év azonos időszakához képest, ami összefüggésben van a COVID-19 vírushelyzet miatt bevezetett ingyenes fővárosi parkolással is.

A közvetített szolgáltatások a bérlők felé tovább számlázott közüzemi- és telefon díjakat tartalmazza. A továbbszámlázások elsősorban a Flórián Udvar Irodaház (Budapest III. kerület Polgár utca 8-10.) bérlőinek közüzemi fogyasztásának, a Victor Hugo Irodaház (Budapest, Victor Hugo utca 18-22.) bérlői áramfogyasztásának, illetve a Budapest X. kerület Üllői út 114-116. szám alatt található szállodabérlemény közüzemi fogyasztásának továbbszámlázásából erednek.

Az ingatlan/telek értékesítésből származó bevétel is növekedett, ami abból ered, hogy az I. félévben 2 darab, a II. félévben további 8 darab építési telek került értékesítésre.

Az egyéb árbevételek között az előző csoportokba nem sorolható bevételek szerepelnek. A Társaságnak nincs szálláshely- vagy vendéglátó-szolgáltatásból származó jövedelme, kizárólag az általa tulajdonolt ingatlanokat adja bérbe.

21. Egyéb működési bevétel

adatok ezer forintban	2020	2019
Valós értékelés	2 677 631	145 676
Ingtatlan értékesítés	752 872	0
Egyéb bevétel	34 813	129 486
Összesen	3 465 316	275 162

Az Egyéb működési bevételek között a Valós értékelés soron a Társaság befektetési célú ingatlanjai valós értékének növekedése jelenik meg. Az Ingatlan értékesítés bevételét a BIF realizálta a verségi ingatlan és a hozzá tartozó ingóságok értékesítése során. Az Egyéb bevételek pedig utólag kapott, pénzügyileg rendezett engedményből, kapott kártérítésből és céltartalék feloldásból erednek.

22. Aktívált saját teljesítmények értéke

adatok ezer forintban	2020	2019
Saját termelésű készletek állományváltozása	-178 595	-30 538
Saját előállítású eszközök aktívált értéke	-3 560	58 441
Aktívált saját teljesítmények értéke összesen	-182 155	27 903

A Társaság a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az eladott saját telkek ráaktívált értékének kivezetését mutatja ki. A tárgyévben értékesített 10 darab építési telek készletértékének kivezetése miatt a saját termelésű készletek állománya jelentősen csökkent.

A saját előállítású eszközök aktívált értéke a Harsánylejtőn végzett korábbi beruházások felülvizsgálata eredményeként, a készletekre átvett beruházási tételek értékét tartalmazza.

23. Anyagjellegű ráfordítás

adatok ezer forintban	2020	2019
Anyagköltségek	151 984	128 748
Igénybe vett szolgáltatások értéke	550 359	732 434
Egyéb szolgáltatások értéke	29 337	41 073
Eladott áruk beszerzési értéke	43 629	43 889
Eladott (közvetített) szolg. értéke	293 880	268 062
Összesen	1 069 189	1 214 206

Az anyagjellegű ráfordítások összességében mintegy 145 millió forinttal csökkentek az előző évihez képest, amely változást az egyes összetevők eltérő irányú változásai eredményeként alakult ki.

Változás főbb okai:

- Anyagköltségek és az eladott közvetített szolgáltatások növekedését főként az ingatlan-portfólió bővülése miatt megnövekedett közüzemi költségek (áram, gáz) okozták.
- Az igénybe vett szolgáltatások értéke mintegy 182 millió forinttal csökkent 2020-ban a bázisidőszakhoz képest, mely csökkenés alapvetően az alábbi változások hatására alakult ki:
 - az ingatlan-portfólió bővülése okán megnőtt üzemeltetési és karbantartási költségek;
 - a Vigadó Palota Irodaház sikeres bérbeadásával, valamint az Attila úti ingatlan megvásárlásával kapcsolatos ügynöki jutalékok 2019-es évet terhelték, 2020-ban ilyen jellegű kifizetések nem voltak;
 - jelentősebben csökkentek a szakértés és egyéb tanácsadási költségek.
- Az ELÁBÉ a bázisidőszakkal azonos szinten mozgott 2020-ban.
- Az egyéb szolgáltatások értékének tárgyidőszaki csökkenését részben a Hitelkeret-szerződéshez kapcsolódó kisebb mértékű díjak és jutalékok eredményezték.

24. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	2020	2019
Béreköltség	375 723	352 340
Egyéb személyi jellegű juttatások	30 417	29 588
Járulékok	70 610	75 090
Összesen	476 750	457 018

A személyi jellegű ráfordítások növekedésének meghatározó oka a Társaság stratégiai céljainak megvalósításával összefüggő létszámbővülés és szervezetfejlesztés volt.

A Társaságnál az átlagos statisztikai állományi létszám 2020. évben 46 fő volt (2019-ben 43 fő volt), míg a 2020. december 31-i állományi létszám 52 fő volt.

25. Értékcsökkenés és értékvesztés

adatok ezer forintban	2020	2019
Értékcsökkenés	55 167	37 254
Értékvesztés	648 685	43 916
Hitelezési veszteség	1 447	0
Összesen	705 299	81 170

A Társaság a nem befektetési célú tárgyi eszközei után tárgyévben 55.167 ezer forint értékcsökkenést számolt el.

A pótbefizetésre 647.500 ezer forint míg a kétes vevőkövetelésekre 1,185 ezer forint értékvesztést számolt el a Társaság, az IFRS 9 standard alapján pedig hitelezési veszteségként 1,447 ezer forint ráfordítást könyveltünk le.

A Társaság az IFRS9 standard előírásaival összhangban felmérte a követelések kapcsán elszámolandó hitelezési veszteség szükségességét. A várható hitelezési veszteségeket együttes alapon értékeltük az egyes eszközcsoportoknál a következők szerint:

- vevőkövetelések: az egyszerűsített modellt alkalmazza a Társaság (élettartam alatti módszer);
- adott kölcsönök: felmérésünk szerint a hitelezési kockázat nem nőtt meg jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, így a 12 havi várható hitelezési veszteséggel számoltunk;
- pótbefizetések: értékvesztett eszközként kezeljük.

A hitelezési veszteség értékelésekor figyelembe vett tényezők a következők voltak:

- A pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nőtt-e jelentősen a kezdeti megjelenítés óta/ értékvesztett pénzügyi eszközök:
 - pótbefizetés a Harsánylejtő Kft. részére: 647.500 ezer forint összegű pótbefizetésből származó követelés, melyre 100%-os értékvesztést képeztünk, mert a leányvállalat működése veszteséges, ezen követelés megtérülését kockázatosnak ítéltük;
 - adott kölcsönök: a Társaság ezen pénzügyi instrumentumait alacsony hitelkockázatúnak tekintjük, mivel ezen eszközök a fordulónapon jellemzően nem késedelmesek, a nem teljesítés kockázata elhanyagolható;
 - vevőkövetelések: a 30 napnál régebbi késedelmes állomány szinte jelentéktelen, mindössze 3% a tárgyidőszak végén, a korábbi években jelentős vevői leírás nem történt, jelentős késedelmek sincsenek, emiatt ezen követéseinket is alacsony kockázatúnak tekintjük, jellemzően nem minősítettük értékvesztettnek, mivel teljes megtérülést várunk ezen követelések esetében, a nemteljesítés kockázata elhanyagolható. Értékvesztettnek minősült 5.298 ezer forint összegű követelés, melyre 100%-os értékvesztést képeztünk (lásd még az 5. pont második részletező tábla releváns adatait).

- A vevőkövetelések hitelezési vesztesége becslésekor előre tekintő információkat is figyelembe vettünk (különösen a COVID-19 vírushelyzet hatásait). A Társaság vevőit két csoportra osztottuk: (i) a COVID-19 vírushelyzet által jelentősebben sújtott szegmensekben működő (étterem, hotel) vevők, és (ii) az egyéb ágazatokban működő vevők.
- A vevőkövetelések kapcsán a Társaság 1.447 ezer forint hitelezési veszteséget számolt el (lásd még az 5. pont részletező tábla releváns adatait).

26. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	2020	2019
Valós értékelés hatása készletekre	116 050	72 222
Valós értékelés	532 903	0
Ingatlan és ingóság értékesítés	0	4 927
Selejtezés	93 946	948
Térítés nélküli átadás	286 888	158 415
Adók	173 396	163 659
Egyéb ráfordítások	7 676	70 561
Összesen	1 210 859	470 732

Az egyéb működési ráfordítások értéke a tárgyidőszakban jelentősen megnövekedett, ami az alábbi tételekből áll össze

- a valós értékelés hatása a készletekre mindkét évben a készletek IFRS alapján történő értékelésének hatása miatt elszámolt korrekciót tartalmazza,
- a befektetési célú ingatlanok valós értékelése miatt ezen a soron jelenik meg az IAS40 standard alapján elszámolt piaci érték csökkenése is,
- a tárgyévben jelentős értékű selejtezések is történtek,
- a Budapest III. kerületi Önkormányzat részére, térítés nélkül átadott utak kivezetett értéke és annak Áfa vonzata miatt 283.657 ezer forint ráfordítás került elszámolásra, továbbá a XII. kerületi önkormányzat részére is átadásra került egy kisebb telekrész 3.231 ezer forint értékben
- az önkormányzatokkal elszámolt adók (épitményadó, telekadó, gépjárműadó) is növekedtek a tárgyévben,
- az egyéb soron többek között fizetett alapítványi támogatás (4.800 ezer forint), céltartalék képzés, értékvesztés elszámolás jelenik meg.

27. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevételei adatok ezer forintban	2020	2019
Kapott kamatok	76 872	49 331
Árfolyamnyereség	71 343	7 482
Egyéb	0	0
Bevételek összesen	148 215	56 813

Pénzügyi műveletek ráfordításai adatok ezer forintban	2020	2019
Fizetett kamatok	228 044	205 847
Árfolyamveszteség	3 198	836
Egyéb	3 000	0
Ráfordítások összesen	234 242	206 683

A kapott kamatok növekedése a szabad pénzeszközök szinte folyamatos lekötésének eredményéből származik, a fizetett kamatok állománya a megnövekedett hitelállománnyal van összefüggésben. A tárgyidőszaki realizált árfolyamnyereség meghatározó része a Budapest, XII. kerület Városmajor utca 35. szám alatti ingatlan EUR vételár megfizetéséhez kapcsolódó EUR/HUF váltások elszámolt árfolyamnyeresége; a realizált árfolyamveszteség pedig jelentéktelen, mert a bevételek és kiadások nagy része forintban keletkezik.

28. Tényleges adóráfordítás

adatok ezer forintban	2020	2019
Társasági adó	1 873	1 491
Iparűzési adó	0	0
Innovációs járulék	12 760	11 779
Egyéb	0	0
Tényleges adó összesen	14 633	13 270

A SZIE státusz miatt a Társaság csak a SZIE státusz megszerzéséig (2017. október 20.) volt köteles társasági adót fizetni. A Társaság, mint SZIT 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) aminek figyelembevételével a tárgyévre 1.873 ezer forint TAO-t (számítást lásd lentebb) továbbá 12.760 ezer forint innovációs járulék fizetési kötelezettséget kalkuláltunk a Társaságnál 2020-ban.

adatok ezer forintban	
IFRS adózás előtti eredmény	4 486 760
Adó korrekció (innovációs járulék)	12 760
IFRS adózás előtti eredmény (innovációs járulékkal korrigálva)	4 474 000
IFRS korrekciós tételek	-1 438 909
Társasági adó előtti korrigált eredmény	3 035 091
	Növelő tételek
	1 283 034
	Csökkentő tételek
	-800 895
Társasági adó alap 2020-ban	3 517 230
	Társasági adó mértéke SZIT miatti kedvezmény
	0%
Kapcsolt bevétel aránya a teljes bevételhez	0,59%
Társasági adó alap (kapcsolt felektől származó bevételarányos) 2020-ban	20 810
	Kapcsolt felek után fizetendő társasági adó
	1 873
2020. évi társasági adó kötelezettség	1 873

29. Halasztott adórátfordítás

adatok ezer forintban	2020	2019
Halasztott adó	0	0
Összesen	0	0

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

30. Egyéb átfogó jövedelem

Az egyéb átfogó jövedelem soron a versegi ingatlan értékesítése miatt kivezetett 347 millió forint összegű, korábbi IAS 16 szerint felértékelt érték jelenik meg ráfordításként.

Az egyéb ingatlanok valós értékváltozásának adóhatása 0 ezer forint volt mind 2020-ban, mind 2019-ben.

31. Egy részvényre jutó eredmény

	2020	2019
Adózott eredmény (ezer forintban)	4 472 127	2 283 680
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	251 684 440	256 884 440
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forint) (az "Adózott eredmény" és a "törzsrészesvények súlyozott átlaga" hányadosa)	17,77	8,89

A 2019. évi részvény átalakítást követően a Társaság alaptőkéje 287.024.440 darab egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált formában előállított törzsrészesvényből áll, amelyből 35.340.000 darab a társaság tulajdonában lévő saját részvény és 251.684.440 darab a törzsrészesvények súlyozott átlaga. (A Társaság 10 forint névértékű törzsrészesvényeivel a Budapesti Értéktőzsdén először a 2019. június 11-től lehetett kereskedni.)

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	2020.12.31	2019.12.31
Éven túli eszközök aránya az eszközökön belül	81,26%	71,46%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	18,74%	28,54%
Anyavállalatra jutó saját tőke aránya a kötelezettségek és saját tőke összesen belül	64,70%	69,87%
Eladósodottság (Hosszúlejáratú kötelezettségek aránya az anyavállalatra jutó saját tőke és a hosszú lejáratú kötelezettség összegéhez)	31,02%	27,24%
Idegen és saját tőke aránya	44,97%	37,43%
Forgótőke (ezer forintban)	12 266 061	17 054 431
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	28,96%	40,84%
Éven túli eszközök fedezettsége	79,61%	97,77%
Éven túli eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	115,42%	134,37%

32.2 Pénzügyi helyzet mutatószámai

Megnevezés	2020.12.31	2019.12.31
Likviditási mutató I.	293,99%	717,86%
Likviditási gyorsráta	253,87%	610,00%

32.3 Jövedelmezőség alakulása mutatószámai

Megnevezés	2020.12.31	2019.12.31
Árbevétel arányos nyereség	96,23%	56,03%
Saját tőke arányos nyereség	10,80%	5,86%

33. Szegmensinformációk

A Társaság valamennyi ingatlana Budapesten és (a versegi ingatlan 2020. júniusi értékesítéséig) 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 2020-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 2020. és 2019. évi alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

2020 adatok ezer forintban	Harsánylejtő telkek	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	803 889	3 947 624	210	4 751 723
Egyéb működési bevétel	0	3 440 007	25 309	3 465 316
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-3 560	0	0	-3 560
Saját termelésű készletek állományváltozása	-178 595	0	0	-178 595
Anyagjellegű ráfordítások	-59 475	-872 893	-136 821	-1 069 189
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-476 750	-476 750
Értécsökkenés és értékvesztés	-2 527	-20 895	-681 877	-705 299
Egyéb működési ráfordítások	-528 966	-680 702	-1 191	-1 210 859
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	148 215	148 215
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-196 958	-37 284	-234 242
Adózás előtti eredmény	30 766	5 616 183	-1 160 189	4 486 760

2019 adatok ezer forintban	Harsánylejtő telkek	Befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok	Működési	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	661 720	3 703 336	1 825	4 366 881
Egyéb működési bevétel	0	245 110	30 052	275 162
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-29 405	87 846	0	58 441
Saját termelésű készletek állományváltozása	-28 619	-4 000	2 081	-30 538
Anyagjellegű ráfordítások	-61 808	-956 480	-195 918	-1 214 206
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	-457 018	-457 018
Értécsökkenés és értékvesztés	-2 027	2 972	-82 115	-81 170
Egyéb működési ráfordítások	-320 176	-137 221	-13 335	-470 732
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	56 813	56 813
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	-206 683	-206 683
Adózás előtti eredmény	219 685	2 941 563	-864 298	2 296 950

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 ártértékeléséből 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	2020.12.31	2019.12.31
Hitelek, kölcsönök	19 941 333	16 133 781
Pénzeszközök	10 733 676	14 491 973
Nettó adósságállomány	9 207 657	1 641 808
Saját tőke	42 358 140	41 754 856

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 2020. december 31-én és 2019. december 31-én.

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Vevő követelés	220 383	89 355
Pénzeszközök	10 733 676	14 491 973
Összesen	10 954 059	14 581 328

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

A vevők minősítése folyamatosan történik. Kétes vevői követelésekre a tárgyévben 3.916 ezer forint 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.

A tárgyév végén a Társaság könyveiben szereplő 1.841.171 ezer forint értékű szállítói tartozások lejárata többnyire éven belüli, kivéve az ingatlan fejlesztések kapcsán igénybe vett generálkivitelezőkkel szemben nyilvántartott garanciális visszatartások 199.729 ezer forint értékű állományát. Bázisévben a szállítói állomány 137.353 ezer forint volt, s ebből mindössze 10.889 ezer forint volt a garanciális visszatartások összege.

A pénzügyi kötelezettségek (hitelek) lejárat szerkezetét mutatják be az alábbi táblázatok:

adatok ezer forintban	2020.12.31-én	1 éven belül esedékes*	2-5 éven belül esedékes*	5 éven túl esedékes*	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	19 941 333	909 006	4 890 354	14 141 973	19 941 333

*esedékes tőketörlesztések

adatok ezer forintban	2019.12.31-én	1 éven belül esedékes*	2-5 éven belül esedékes*	5 éven túl esedékes*	Összesen
Pénzügyi kötelezettségek	16 133 781	515 354	4 430 633	11 187 794	16 133 781

*esedékes tőketörlesztések

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 befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

A Társaság 2018. márciusát követően, az akkori CIB Bank Zrt. felé fennálló EUR hitelének forint hitellel történő refinanszírozását követően csak forint alapú hosszú távú hitellel rendelkezik. Figyelembe véve, hogy a Társaság bevételeinek mintegy 89%-a forintban realizálódik, ebből adódóan FX kockázata gyakorlatilag nincs.

A Társaság a III./13. pontban is bemutatott alábbi refinanszírozási ügylet eredményeként 2020. szeptemberében megszüntette a hitelezési kamatkockázatát. A Társaság és a Takarékbank között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes változó kamatozású hosszú távú forint hitelének kiváltása céljára a Takarékbank 1.661.513.172 forint összegű 15 éves futamidejű fix kamatozású forint kölcsönt folyósított 2020. szeptember 15-én.

Árfolyam-fedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

35. Érzékenységi elemzés

A Társaság, figyelemmel arra, hogy a tárgyévben a fenti 34.4. pontban foglalt refinanszírozási ügylettel a korábbi években még fennálló hitelezési kamatkockázatát megszüntette, külön érzékenységvizsgálatot nem végzett.

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.

2020. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	227 128	220 383
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	10 733 676	10 733 676
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	19 941 333	19 941 333
Szállítói kötelezettségek	1 841 171	1 841 171

2019. december 31. adatok ezer forintban	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	96 010	89 355
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	14 491 973	14 491 973
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	16 133 781	16 133 781
Szállítói kötelezettségek	137 353	137 353

37. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatótanács tagjai a 2020-as üzleti évben díjazás nélkül, az Audit Bizottság tagjai a 2020-as üzleti évben tagonként havonta bruttó 300.000 forint díjazás mellett látták el feladataikat.

A Társaságnál és a konszolidációs körbe vont leányvállalatnál Felügyelőbizottság nem működik.

38. Kulcspozícióban lévő felső- és középvezetők javadalmazása

adatok ezer forintban	2020	2019
Bruttó bér	156 782	148 389
Járulékok	28 273	29 774
Összesen	185 055	178 163

39. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek

A Társaságnak 2020. évben sem kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétele, sem kivételes nagyságú vagy előfordulású költsége nem volt.

40. Kapcsolt felek bemutatása

40.1. Leányvállalat

Leányvállalat	Székhely	Szavazati és tulajdoni arány	
		2020.12.31.	2019.12.31.
Harsánylejtő Kft.	1033 Budapest Polgár u. 8-10.	100,00%	100,00%

2020. december 31-én a Harsánylejtő Kft. saját tőke adatai ezer forintban:

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
Saját tőke	-30 295	-213 878
Jegyzett tőke	3 000	3 000
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-264 379	-44 975
Lekötött tartalék	687 500	47 500
Adózott eredmény	-456 416	-219 403

A Harsánylejtő Kft. 2020. évi éves beszámolójában szereplő saját tőke értéke negatív, a folyamatban lévő, de még nem értékesített társasházi fejlesztések és ezek finanszírozása kapcsán felmerült ráfordítások hatására.

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között a Harsánylejtő Kft-nél az anyavállalat a negatív adózott eredmény miatt, 1/2021.03.29. számú alapítói határozatában pótbefizetést rendelt el 35.000.000 forint összegben, melyet 2021. március 29-én át is utalt a leánytársaság számlájára, rendezve ezzel annak saját tőke helyzetét.

A kapcsolt felek között folytatott ügyletek:

adatok ezer forintban	2020.12.31	2019.12.31
BIF által adott kölcsön	428 000	1 486 840
BIF Bevétel	38 250	41 976
BIF Ráfordítás	0	3 340
Bér+járulék követelés	2 782	375

40.2. Más kapcsolt fél

2020. évben a Harsánylejtő Kft-n túl, más kapcsolt féllel nem volt üzleti kapcsolatban a Társaság.

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

2020. december 31-én a cégcsoport vagyonát alkotó egyes dolgokon az alábbi zálogjogok álltak fenn:

Hitel

A jogosult neve: MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.

A Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között a 2019. szeptember 3-án létrejött kölcsönszerződés szerint az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 7.579.600.000 forint összegű kölcsönt nyújtott a Társaság részére.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

- Budapest, V. kerület, 24408/4 hrsz.-ú ingatlan (1052 Budapest, Apáczai Csere János utca 9.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:

Kölcsönszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Ingatlan jelzálogszerződés – több követelés biztosítására

Dátuma: 2019. szeptember 3.

Követelést terhelő zálogszerződés

Dátuma: 2019. szeptember 3.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

20.000.000.000 forint, azaz húszmilliárd forint tőketartozás és járulékai

Hitel2-4**A jogosult neve: Takarékbank Zrt.**

A Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2020. augusztus 21-én létrejött három darab kölcsönszerződés alapján a Takarékbank Zrt. az alábbi 15 éves futamidejű, fix kamatozású forint kölcsönöket nyújtotta/nyújtja a Társaság részére:

- a Társaság és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. között 2018. november 7. napján létrejött 20 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződés alapján a 2019. november 7-én létrejött két darab kölcsönszerződés és a 2020. február 6. napján létrejött egy darab kölcsönszerződés szerinti teljes tartozás kiváltása céljára 9.707.551.770 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2021. szeptember 15-én került sor;
- ingatlanvásárlás részbeni utófinanszírozására, valamint ingatlanfelújítás, beruházás finanszírozására összesen 2.606.021.058 forint összegű kölcsön, amelyből az első folyósításra 1.124.100.000 összegben 2021. szeptember 1-jén, míg a második folyósításra 143.750.000 forint összegben 2021. november 13-án került sor;
- a Társaság és a Takarékbank Zrt. között 2018. március 8. napján létrejött 2.100.000.000 forint összegű kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás kiváltása céljára 1.661.513.172 forint összegű kölcsön, a kölcsön folyósítására 2021. szeptember 15-én került sor.

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése

- Budapest XII. kerület, 6979/1 helyrajzi számú ingatlan (1122 Budapest, Városmajor utca 12-14.)
- Budapest, XII. kerület, 6866 helyrajzi számú ingatlan (1122 Budapest, Városmajor utca 35.)
- Budapest III. kerület 18059 helyrajzi számú ingatlan (1033 Budapest, Flórián tér.)
- Budapest X. kerület 38315/42 helyrajzi számú ingatlan (1101 Budapest, Üllői út 114-116.)
- Budapest I. kerület 6775 helyrajzi számú ingatlan (1012 Budapest, Logodi utca 42.)

A biztosított követelést tartalmazó szerződés adatai:Kölcsönszerződések (3 darab)

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Jelzálogszerződés ingatlanra – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Zálogszerződés követeléseket terhelő zálogjog alapítására – több követelés biztosítására meghatározott keretösszeggel

Dátuma: 2020. augusztus 31.

Óvadéki szerződés fizetési számla követelésén:

Dátuma: 2020. augusztus 31.

A biztosított követelés / bejegyzett teher összege:

14.700.000.000 forint keretösszeg

1.2. Peres ügyek, egyéb jogi eljárások

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2020. 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. (választottbírósi 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 2020. évben határozat hozatalára nem került sor. E körben azonban kiemelő, hogy felperes által támadott és évekkorábban született határozatok esetleges hatályon kívül helyezésének sem lenne már hatása a Társaság jelenlegi működésére.

(ii) Felperes 1081 Budapest, Rákóczi út 57. (Luther) Társasház; alperes: Budapesti Ingatlan Nyrt.

A per tárgya: veszélyhelyzet és károsodás elhárítására kötelezés.

Felperes társasház a tárgyi, Pesti központi Kerületi Bíróság előtt folyamatban lévő perben a kereseti kérelmében arra kérte kötelezni a Társaságot, hogy a társasházban a Társaság tulajdonában álló egyik társasházi albetét, a Budapest, VIII. kerületi 34637/0/A/107. hrsz-on nyilvántartott templomépület tetejének beázását szüntesse meg, az esővíz elvezető rendszer szétesésű elemeket javítsa ki, annak hiányzó elemeket pótolja a homlokzat vakolat rétegeinek mállását szüntesse meg és a korábban leesett homokkő díszítő elemeket állítsa helyre. A társasház kereseti kérelmének előzménye, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Hivatala a 2019. április 26-án kelt határozatával a templomépület homlokzatának és a tetőszerkezet veszélyes állapotának a megszüntetésére nem a Társaságot, hanem a társasházat kötelezte, a társasház a határozatban foglalt kötelezést próbálta meg a per keretében a Társaságra áthárítani.

A Társaságunk álláspontja szerint a társasház kereseti kérelme teljes mértékben megalapozatlan, tekintettel arra, a keresetlevélben és a hatósági kötelezésben is meghivatkozott épület szerkezetek a társasház hatályos alapító okirata és az irányadó jogszabályok szerint is társasházi közös tulajdonnak minősülnek, alapító okiratnak és az irányadó jogszabályoknak a vonatkozó rendelkezései alapján a társasházi közös tulajdonnak minősülő építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartásával, felújításával) járó kötelezettségeket, illetve költségeket pedig a társasháznak kell viselnie.

A keresettel szemben a bíróságra érdemi ellenkérelmet adott be Társaságunk be és három tárgyalás megtartását követően a bíróság elsőfokú ítéletével felperes keresetét elutasította. Az elsőfokú ítélettel szemben felperes fellebbezéssel élt, melyet a 2021. február 16-i másodfokú tárgyalást megelőzően visszavont, így az elsőfokú ítélet jogerőre emelkedett, azaz az eljárás megszűnt.

Figyelemmel arra, hogy felperes az eljárás megszüntetését is kérte, melyre a fellebbezés visszavonása miatt nem lett volna jogi lehetőség, a kérelmet a bíróság végzésével elutasította és ez ellen a végzés ellen van még fellebbezésnek helye.

Budapesti Ingatlan Nyrt. 2020. december 31-én az alábbi nem peres eljárásban szerepel kötelezettként

Fizetési meghagyásos eljárás:

Jogosult: 1081 Budapest, Rákóczi út 57. (Luther) Társasház; kötelezett: Budapesti Ingatlan Nyrt.
Jogosult társasház fizetési meghagyást nyújtott be Társaságunk ellen 16.016.859 forint tőke és járulékai összegű közös költség megfizetése iránt. Ebből Társaságunk elismert és megfizetett 10.036.859 forintot, a fennmaradó 5.980.000 forint összegre vonatkozóan ellentmondással élt. Ellentmondásunk alapja az, hogy Társaságunk – arra tekintettel, hogy felszólításunk ellenére a Társasház részéről intézkedés nem történt – a tetőszerkezet állagmegóvásához elengedhetetlen munkálatokat 5.980.000 forint + ÁFA ellenérték fejében a legjobb ajánlatot tevő vállalkozóval elvégeztette. A megfizetett összeget a társasház felé fennálló közös költség tartozásába a Társasház részére megküldött külön írásbeli nyilatkozattal beszámította. A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:49.§ (2) bekezdése alapján a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek. A Társasház által a Társaságunk ellen közös költség megfizetése iránt indított korábbi, a 2018. évben indított perben lényegében azonos tényállás mellett a Kúria kifejezetten kimondta azt, hogy az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükséges munkák esetére a jog elismeri a közös tulajdon tárgyának javítási állagmegóvási költségeit megelőlegező tulajdonos megtérítési igényeit a tulajdonosi közösséggel szemben. A fizetési meghagyás különbözete tekintetében 2021. február 15-én a jogosult olyan tartalmú nyilatkozatot tett, miszerint nem kéri a perré alakítást, illetve az eljárás megszüntetését kérte a közjegyzőtől.

2. A mérleg fordulónapját követő lényeges események

Ingtalanértékesítés zárása:

A Társaság, mint eladó 2020. december 2-án az Országos Szlovák Önkormányzattal, mint vevővel ingatlan adásvételi szerződést kötött a Budapest, belterület, VIII. ker.34637/0/A/107 hrsz. alatti, természetben az 1081 Budapest, Rákóczi út 57. szám alatt elhelyezkedő ingatlan eladása tárgyában, az ingatlanértékesítési ügylet 2021. január második felében került lezárásra.

A mérleg fordulónapját követő – „nem módosító” – esemény

A mérleg fordulónapja után 2021. márciusában sajnos hazánkba is betört a koronavírus-járvány újabb (harmadik) hulláma. Az aktuális koronavírus-helyzetnek, illetve annak alakulásának sajnos lehetnek – nehezen megbecsülhető, számszerűsíthető – negatív hatásai a Társaság 2021. évi terveire, célkitűzéseire is; ugyanakkor a koronavírus elleni oltások széleskörű elterjedésének függvényében várhatóan a 2021. év második felében megindulhat a gazdasági élet normalizálódása. A koronavírus-járvány hatására jelentkező kockázati kitétségek (bérleti szerződések újratárgyalása vagy bérleti szerződések megszüntetésének kezdeményezése, a folyamatban lévő fejlesztések esetleges csúszása, beszállítói/szolgáltatói kapcsolatok újratárgyalása) minimalizálása és dolgozói védelme érdekében a Társaság továbbra is szorosan figyelemmel kíséri az aktuális helyzetet – kiemelten a kormányzati és a hivatalos szervek intézkedéseit – és annak megfelelően vezet be újabb intézkedéseket, illetve tájékoztatja dolgozóit és partnereit.

A koronavírus-helyzet miatt a Társaság felmérte és elkészítette az arra vonatkozó becsléseket, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében, és arra jutott, hogy helytálló a vállalkozás folytatását feltételezni a belátható jövőben, lényeges bizonytalanság nem áll fenn.

3. Rendkívüli és egyéb szabályozott közzétételek 2020. évben és a jelen Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatások aláírásának időpontjáig:

Közzététel napja	Közzététel tárgya
2021. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. március 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2021. március 1.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2021. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. december 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. december 21.	Társasági eseménynaptár
2020. december 2.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról
2020. november 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. november 24.	Rendkívüli tájékoztatás hitelminősítésről
2020. október 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. szeptember 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. szeptember 15.	Rendkívüli tájékoztatás kölcsönszerződések végtörlesztéséről
2020. augusztus 31.	Rendkívüli tájékoztatás kölcsönszerződések aláírásáról
2020. augusztus 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. augusztus 10.	Rendkívüli tájékoztatás generál kivitelezői szerződés aláírásáról
2020. július 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. június 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. június 24.	Saját részvényállomány változása
2020. június 2.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. május 26.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. osztalékfizetése
2020. május 12.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról
2020. május 5.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról
2020. május 4.	Kiegészítő tájékoztatás a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2018. üzleti évhez kapcsolódó osztalékfizetési hirdetményéhez
2020. április 30.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. április 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. éves jelentése
2020. április 29.	Felelős társaságirányítási jelentés
2020. április 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. Igazgatótanácsa által közgyűlési hatáskörben meghozott határozatok
2020. április 17.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. tájékoztatója a 2020. évi éves rendes közgyűlés megtartásáról
2020. április 8.	Közgyűlési előterjesztés és határozati javaslatok
2020. március 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. március 29.	A Budapesti Ingatlan Nyrt. közgyűlési meghívója
2020. február 28.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. február 6.	Rendkívüli tájékoztatás kölcsönszerződés aláírásáról
2020. január 31.	Szavazati jogok és alaptőke havi bejelentése
2020. január 27.	Bejelentés ingatlan tranzakció sikeres lezárásáról
2020. január 2.	Tájékoztatás ingatlan adásvételi szerződés aláírásáról


4. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A jelen 2020. évi auditált IFRS Egyedi Éves Pénzügyi Kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa 2021. április 19-én meghozott határozatával jóváhagyta és közzétételre engedélyezte.

Felelősségvállalási Nyilatkozat

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. ezúton nyilatkozik arról, hogy a jelen 2020. évi auditált 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 tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2021. április 19.



.....
dr. Ungár Anna
az Igazgatótanács elnöke
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.



.....
Berecz Kristóf
alelnök-vezérigazgató
lakcím: 1121 Budapest, Hegyhát út 23.