



**1. sz. melléklet**  
**a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**  
**2009. április 28-án tartandó évi rendes Közgyűlésének előterjesztéséhez**

**Az Igazgatótanács beszámolója, a Társaság mérleg és eredmény kimutatása,  
valamint a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés**



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és  
Fejlesztési Nyrt.**

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

Központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57.

**Az Igazgatótanács jelentése  
a 2008. évi éves beszámolóról**

**Budapest, 2009.**

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

A Társaság 2008. évi **üzemi eredménye** 1.342.568 E Ft, amely 472,46 %-a az előző évi üzemi eredménynek.

A tárgyévi üzemi eredményt:

- 1.459.915 E Ft árbevétel (ami 100,67 %-a az előző évi árbevételnek),
- 1.384.304 E Ft egyéb bevétel (szemben a tavalyi 29.179 E Ft egyéb bevétellel) és
- összesen 1.501.651 E Ft E Ft költség és ráfordítás (ami 125,64 %-a az előző évi üzemi költségeknek és ráfordításoknak) alakította.

Az üzemi eredményt alakító tételek közül:

- az árbevételek 0,67%-kal, 9.736 E Ft-tal növekedtek, mely növekedés csekély mértékű. 2007-ről 2008-ra a bérleti díj bevételek kismértékű csökkenése tapasztalható, melyet a parkolási díj bevételek ellensúlyoznak.
- az egyéb bevételek 1.355.125 E Ft-tal növekedtek, melynek oka az Illatos úti raktárbázis értékesítése volt.
- az anyagjellegű ráfordítások 15,4%-kal, 100.532 E Ft-tal csökkentek alapvetően az Igénybe vett szolgáltatások értéke csökkenésének következtében. Ezt az okozta, hogy a bázis év költségei között szerepelt a Társaság átvilágítása kapcsán igénybevett szolgáltatás, mely a tárgy évben nem szerepel.
- a személyi jellegű ráfordítások 34,37%-kal, 88.035 E Ft-tal emelkedtek a 2008. évben kifizetett végkielégítéseknek köszönhetően.
- az értékcsökkenési leírás összege 60,54%-kal, 108.385 E Ft-tal emelkedett. Az emelkedést a Flórián Udvar I. és II. ütemének aktiválásával van összefüggésben.
- az egyéb ráfordítások 210.569 E Ft-tal növekedtek, melyet az értékesített Illatos úti ingatlan könyv szerinti értékének kivezetése okozta.

A Társaság 2008. évi **pénzügyi műveleteinek eredménye** -747.196 E Ft, szemben a tavalyi -165.999 E Ft-tal. A csökkenés a deviza hitel év végi átértékelésének és a megnövekedett hitelek után fizetett kamatoknak köszönhető.

A 2008. évi 5.042 E Ft **rendkívüli eredmény** elévült osztalékfizetési kötelezettségből származó bevételből adódik.

A Társaság **adózás előtti eredménye** 600.414 E Ft, melyet 95.508 E Ft társasági adó és 24.026 E Ft különadó fizetési kötelezettség terhel. A 2008. évi adózott eredmény 480.880 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek. Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 480.880 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság 2008. évi bevételeinek és kiadásainak részletezését az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	2007. év (E Ft)	2008. év (E Ft)	Változás
Összes bevétel	<b>1.632.953</b>	<b>2.994.065</b>	<b>1.361.112</b>
<u>Ebből:</u>			
- Üzemi tev. bevétele	1.479.358	2.844.219	1.364.861
- Pénzügyi műveletek bevétele	142.679	141.713	-966
- Rendkívüli bevétel	10.916	8.133	-2.873

Megnevezés	2007. év (E Ft)	2008. év (E Ft)	Változás
Összes kiadás	<b>1.503.872</b>	<b>2.393.651</b>	<b>889.779</b>
<u>Ebből:</u>			
- Anyagjellegű ráfordítás	653.003	552.471	-100.532
- Személyi jellegű ráfordítás	256.118	344.153	88.035
- Értékcsökkenési leírás	179.016	287.401	108.385
- Egyéb ráfordítások	107.057	317.626	210.569
- Pénzügyi műveletek ráfordítása	308.678	888.909	580.231
- Rendkívüli ráfordítások	0	3.091	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>129.081</b>	<b>600.414</b>	<b>471.333</b>

A Társaság. 2008. december 31-ei **mérlegfőösszege** 13.970.548 E Ft, amely 124 %-a az előző évi mérlegfőösszegnek.

Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (6.630.294 E Ft), a beruházási állomány (1.467.481 E Ft), a leányvállalati befektetés állomány (3.770.347 E Ft), illetve a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés állomány (1.766.067 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Forrás oldalon a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) képviseli a legnagyobb részarányt (56.86%), saját tőke (36.194%) ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a 323.614 E Ft összegű szállítói állomány, illetve a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettség 295.025 E Ft.

Fentiek alapján az Igazgatótanács elfogadásra javasolja és az Audit bizottság elé terjeszti a Társaság 2008. évi éves beszámolóját az alábbi főbb számokkal:

Mérlegfőösszeg:	13.970.548 E Ft
Értékesítés nettó árbevétele:	1.459.915 E Ft
Adózás előtti eredmény:	600.414 E Ft
Mérleg szerinti eredmény:	480.880 E Ft

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.) ezúton nyilatkozik arról, hogy az üzleti jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

Budapest, 2009. március 26.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

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

## Éves beszámoló

2008. 01. 01 - 12. 31.

üzleti évről

Kelt: Budapest, 2009. március 20.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

P.H.

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2008. december 31.

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás  
"A" változat

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 450 179	0	1 459 915
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>1 450 179</b>	<b>0</b>	<b>1 459 915</b>
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>29 179</b>	<b>0</b>	<b>1 384 304</b>
	III. sorból: visszairt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagköltség	137 163	0	154 546
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	406 777	0	253 458
7	Egyéb szolgáltatások értéke	12 658	0	12 707
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	96 405	0	131 760
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>653 003</b>	<b>0</b>	<b>552 471</b>
10	Béreköltség	174 866	0	233 086
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	19 961		30 875
12	Bérbérlések	61 291	0	80 192
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>256 118</b>	<b>0</b>	<b>344 153</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>179 016</b>	<b>0</b>	<b>287 401</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>107 057</b>	<b>0</b>	<b>317 626</b>
	VII. sorból: értékvesztés	1 306	0	5 820
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDM. (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>284 164</b>	<b>0</b>	<b>1 342 568</b>

Kelt: Budapest, 2009. március 20.

PH.

  
A vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

**BUDAPESTI INGATLAN NYRT.**  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2008. december 31.

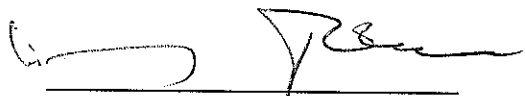
**Összköltség eljárással készített eredménykimutatás  
"A" változat**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13	Kapott (járó) osztalék, részesedés	3 697	0	0
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	130 666	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	124 690	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	8 316	0	141 307
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	89 691
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	406
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>142 679</b>	<b>0</b>	<b>141 713</b>
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	240 058	0	356 734
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 838	0	5 087
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	68 620	0	532 175
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)</b>	<b>308 678</b>	<b>0</b>	<b>888 909</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>-165 999</b>	<b>0</b>	<b>-747 196</b>
<b>C.</b>	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>118 165</b>	<b>0</b>	<b>595 372</b>
<b>X.</b>	<b>Rendkívüli bevételek</b>	<b>10 916</b>	<b>0</b>	<b>8 133</b>
<b>XI.</b>	<b>Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 091</b>
<b>D.</b>	<b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>	<b>10 916</b>	<b>0</b>	<b>5 042</b>
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)</b>	<b>129 081</b>	<b>0</b>	<b>600 414</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>9 104</b>	<b>0</b>	<b>119 534</b>
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)</b>	<b>119 977</b>	<b>0</b>	<b>480 880</b>
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	138345	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	258322	0	0
<b>G.</b>	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>480 880</b>

Kelt: Budapest, 2009. március 20.

PH.

  
A vállalkozás vezetője (képviselője)

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



Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2008. december 31.


MÉRLEG "A" változat  
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	<b>10 167 020</b>	<b>0</b>	<b>11 918 305</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	9 103	0	15 130
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	9 103	0	15 130
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	6 388 661	0	8 132 828
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 534 509	0	6 630 294
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	22 642	0	35 053
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	821 238	0	1 467 481
16	Beruházásokra adott előlegek	10 272	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	3 769 256	0	3 770 347
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 769 256	0	3 770 347
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.ban	0	0	0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0

Kelt: Budapest, 2009. március 20.

PH.

  
A vállalkozás vezetője (képviselője)

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

6.

Statistikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2008. december 31.

MÉRLEG "A" változat  
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26	<b>B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+46.sor)</b>	<b>1 074 448</b>	<b>0</b>	<b>1 970 129</b>
27	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	0	0	0
28	Anyagok	0	0	0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
31	Késztermékek	0	0	0
32	Áruk	0	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK (36.-40. sorok)	<b>444 530</b>	<b>0</b>	<b>1 929 432</b>
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	51 762	0	45 389
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	222 872	0	1 766 067
37	Követelések egyéb részesedési visz-ban lévő váll-sal szemben	0	0	0
38	Váltókövetelések	0	0	0
39	Egyéb követelések	169 896	0	117 976
40	III. ÉRTÉKPAPÍROK (42.-45. sorok)	0	0	0
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
42	Egyéb részesedés	0	0	0
43	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK (467-48. sorok)	<b>629 918</b>	<b>0</b>	<b>40 697</b>
46	Pénztár, csekkek	1 924	0	1 441
47	Bankbetétek	627 994	0	39 256
48	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)</b>	<b>25 520</b>	<b>0</b>	<b>82 114</b>
49	Bevételek, aktív időbeli elhatárolások	20 317	0	76 828
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5 203	0	5 286
51	Halasztott ráfordítások	0	0	0
52	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)</b>	<b>11 266 988</b>	<b>0</b>	<b>13 970 548</b>

Kelt: Budapest, 2009. március 20.

PH.

  
A vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Statisztikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2008. december 31.


MÉRLEG "A" változat  
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	<b>D. Saját tőke (55.+57.+58.+59.+60.+61.+62.sor)</b>	<b>4 601 551</b>	<b>0</b>	<b>5 056 214</b>
54	I. JEGYZETT TŐKE	2 583 220	0	2 583 220
55	54.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
57	III. TŐKETARTALÉK	594 752	0	594 752
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 423 579	0	1 397 362
59	V. LEKÖTÖTT TARTLÉK	0	0	0
60	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	0	0	480 880
62	<b>E. Céltartalékok (64.-66.sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0	0
66	<b>F. Kötelezettségek (68.+72.+81. sor)</b>	<b>6 627 692</b>	<b>0</b>	<b>8 846 122</b>
67	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részes. visz.-ban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0

Kelt: Budapest, 2009. március 20.

PH.

  
A vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Statistikai számjel: 12041781-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042813

BUDAPESTI INGATLAN NYRT.  
Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2008. december 31.

MÉRLEG "A" változat  
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
71	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (73.-80. sorok)</b>	<b>5 586 297</b>	<b>0</b>	<b>7 943 400</b>
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
73	Átváltoztatható kötvények	0	0	0
74	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	5 586 297	0	7 943 400
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
78	Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz.-ban lévő vállalk. szemben	0	0	0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
80	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (82. és 84.-90. sorok)</b>	<b>1 041 395</b>	<b>0</b>	<b>902 722</b>
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
82	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
84	Vevőktől kapott előlegek	139 453	0	122 810
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	509 344	0	323 614
86	Váltótartozások	0	0	0
87	Rövid lej. kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	295 025
88	Rövid lej. kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	392 598	0	161 273
90	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (92.-94.sorok)</b>	<b>37 745</b>	<b>0</b>	<b>68 212</b>
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	37 745	0	68 212
93	Halasztott bevételek	0	0	0
94	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+80.+90. sor)</b>	<b>11 266 988</b>	<b>0</b>	<b>13 970 548</b>

Kelt: Budapest, 2009. március 20.

PH.

  
A vállalkozás vezetője (képviselője)

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



**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és  
Fejlesztési Nyrt.**

---

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

**Központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57.**

**Kiegészítő melléklet  
a 2008. évi éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2009.**

## I. Általános rész

### 1. A Társaság bemutatása

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

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

1997. novemberében sor került a Társaság részvényeinek nyilvános forgalomba hozatalára, majd 1998. február 16-án a Budapesti Értéktőzsde "B" kategóriájába történő bevezetésére. A részvények dematerializált formába történő átalakítása 2004. évben zajlott.

2007. szeptember 20-án a Társaság részvényeinek névértéke 1000 Ft-ról 100 Ft-ra változott.

A jelenlegi alaptőke 25.832.200 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészvényből áll. (2008-ban a jegyzett tőke értéke nem változott.)

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak hasznosításával foglalkozik. 2008. évben az alábbi ingatlanokat, ingatlan részeket birtokolta:

Ingatlan megnevezése	Ingatlan jellege
Madách tér 3-4.	Irodaház
Bajcsy u. 57.	Irodaház
Üllői út 48.	Irodaház
Városmajor u. 12.	Irodaház
Victor H. u. 18-22. (45% tulajdonrész)	Irodaház
Teréz krt. 62.	Vegyes rendeltetésű
Polgár u. 8-10. (84% tulajdonrész)	Vegyes rendeltetésű
Király u. 46.	Vegyes rendeltetésű
Aranykéz u. 4-6.	Parkolóház
Verseg-Fenyőharaszt	Kastélyszálló

Az Illatos u.38 szám hrsz 38236/761 alatt található raktárbázis 2008. januárjában értékesítésre került.

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

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

A Társaság a Számviteli Törvényben foglaltakat figyelembe véve éves beszámolót készít. Jelen beszámoló a 2008. január 1. és 2008. december 31. közötti időszak gazdálkodásának

adatait, eredményét tartalmazza. A számviteli politikában foglaltaknak megfelelően a mérleg fordulónapja 2008. december 31-e, a mérlegkészítés időpontja 2009. február 28-a. Az eredménykimutatás összköltség eljárással ("A" típusú) készült.

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

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

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

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

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

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

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

A Társaság készletekkel nem rendelkezik.

A vevők és szállítók analitikájának vezetése a számítógépes kettős könyvelés rendszerében, név szerint elkülönített folyószámlákon történik, a vevő állomány leltározása – a 2008. december 31-ei állapotnak megfelelően - egyenlegközléssel megtörtént.

Az értékpapírok nyilvántartása FIFO módszerrel történik.

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

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

### 3. A 2008. év összefoglaló értékelése

A Társaság 2008. évi üzemi eredménye 1.342.568 E Ft, amely 472,46%-a az előző évi üzemi eredménynek.

Az üzemi eredményt alakító tételek közül

- az árbevételek 0,67%-kal, 9.736 E Ft-tal növekedtek, mely növekedés csekély mértékű. 2007-ről 2008-ra a bérleti díj bevételek kismértékű csökkenése tapasztalható, melyet a parkolási díj bevételek ellensúlyoznak.
- az egyéb bevételek 1.355.125 E Ft-tal növekedtek, melynek oka az Illatos úti raktárbázis értékesítése volt.
- az anyagjellegű ráfordítások 15,4%-kal, 100.532 E Ft-tal csökkentek alapvetően az Igénybe vett szolgáltatások értéke csökkenésének következtében. Ezt az okozta, hogy a bázis év költségei között szerepelt a Társaság átvilágítása kapcsán igénybevett szolgáltatás, mely a tárgy évben nem szerepel.
- a személyi jellegű ráfordítások 34,37%-kal, 88.035 E Ft-tal emelkedtek a 2008. évben mely a kifizetett végkielégítéseket is magában foglalja.
- az értékcsökkenési leírás összege 60,54%-kal, 108.385 E Ft-tal emelkedett. Az emelkedést a Flórián Udvar I. és II. ütemének aktiválásával van összefüggésben.
- az egyéb ráfordítások 210.569 E Ft-tal növekedtek, melyet az értékesített Illatos úti ingatlan könyv szerinti értékének kivezetése okozta.

A Társaság 2008. évi pénzügyi eredménye -747.196 E Ft, szemben a tavalyi -165.999 E Ft-tal. A csökkenés a deviza hitel év végi átértékelésének és a megnövekedett hitelek után fizetett kamatoknak köszönhető.

A 2008. évi 5.042 E Ft rendkívüli eredmény elévült osztalékfizetési kötelezettségből származó bevételből adódik.

A Társaság adózás előtti eredménye 600.414 E Ft, melyet 95.508 E Ft társasági adó és 24.026 E Ft különadó fizetési kötelezettség terhel. A 2008. évi adózott eredmény 480.880 E Ft. Az Igazgatótanács osztalék kifizetését nem javasolja a közgyűlésnek. Amennyiben a közgyűlés ezen javaslatot jóváhagyja, úgy a Társaság az évet 480.880 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárja.

A Társaság jegyzett tőkéje változatlanul 2.583.220 E Ft, saját tőkéje 5.056.214 E Ft. A 2008. december 31-ei mérlegfőösszege 13.970.548 E Ft.

Forrás oldalon a hosszú lejáratú kötelezettség (hosszú lejáratú hitel) képviseli a legnagyobb részarányt (56,86%), valamint a saját tőke (36,19%). Ezen kívül rövid lejáratú kötelezettségei és passzív időbeli elhatárolásai vannak a Társaságnak. A rövid lejáratú kötelezettségek fő tétele a 323.614 E Ft összegű szállítói állomány, illetve a kapcsoló vállalkozásokkal szembeni kötelezettség (295.025 E Ft), mely főként a leányvállalatoktól kapott rövid lejáratú kölcsönöket tartalmazza.



Az eszköz oldalon az ingatlan vagyon (6.630.294 E Ft), a beruházási állomány (1.467.481 E Ft), a leányvállalati befektetés állomány (3.770.347 E Ft) illetve a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés állomány (1.766.067 E Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

Az év legkiemelkedőbb eseményei az alábbiak voltak:

- A Társaság 2008. január hónapban értékesítette Illatos úti ingatlanát.
- a 2007. év szeptember 30-án átadásra került Flórián Udvar (Polgár utcai ingatlan) „A” kategóriás irodaházhoz (I. ütem) kapcsolódó parkolóház (II. ütem) is átadásra került 2008. június 30. napjával.
- A Társaság hitelkeret szerződése a korábbi 23.165.040 EURO összegről 30.000.000 EURO összegre emelkedett, a 2008. február 19-én aláírt szerződés szerint. Hitel fedezeteként a Társaság valamennyi ingatlanjára jelzálogjog került bejegyzésre és vételi jog alapítása történt.
- A Társaság az Üllői út 48. szám alatti irodaház fejlesztése tekintetében a mélyépítési munkálatok befejeződtek, a magasépítési munkálatok tárgyában generálkivitelezői szerződés jött létre a KÉSZ Kft.-vel 2.447.000.000,- Ft + ÁFA vállalkozói díjon. A munkálatok a szerződéses ütemterv szerint e beszámoló készítésekor is zajlanak.
- A: Társaság – 2008. április 28-án megtartotta évi rendes közgyűlését. A közgyűlés az alábbi lényeges (egyhangú) határozatokat hozta:

A közgyűlés a Társaság 2007. évi éves beszámolóját, konszolidált beszámolóját és az adózott eredmény felosztására vonatkozó javaslatot elfogadta. (A Társaság a névérték 10%-ának megfelelő mértékű osztalékot fizet. Az osztalék fizetés kezdő napja 2008. június 2. Az osztalék fizetés részletes szabályairól (módja, helye) külön közzétételben tájékoztatta a Társaság a részvényeseket.)

A közgyűlés jóváhagyta a Társaság alapszabályának módosítását, továbbá az Igazgatótanács Ügyrendjét. A közgyűlés elfogadta az Igazgatótanácsi tagok, az Audit bizottság tagjai, illetve a könyvvizsgáló díjazásáról szóló javaslatot, illetve előterjesztést. A közgyűlés jóváhagyta a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentését.

- A Társaság 2008. júliusában 1.800.000 E Ft kölcsönt nyújtott a BIF Jókai 34. Kft.-nek a Királyhágó utcában található építési telek megvásárlására. A kölcsön fedezetét a 2008 év elején 23.165.040 EURO összegről 30.000.000 EURO összegre felemelt banki hitelkeret biztosította.
- A Társaság 2008. augusztus 25.-én 500-500 E Ft törzstőkével megalapította a BPR Alfa Ingatlanfejlesztő Kft.-t és BPR Béta Ingatlanfejlesztő Kft.-t.
- A Társaság 2008. augusztus 14-én értékesítette a BIF Bajcsy 57 Kft.-ben lévő 100%-os üzletrészt
- A Társaság 26.217 E Ft tulajdonosi pótbefizetést teljesített a Kastélyszálló Kft részére, és egy – a tulajdonában lévő – gépjármű apportjára is sor került, kiküszöbölve ezzel a Kastélyszálló Kft alultőkésítését.

- 2008. év májusában megkezdődtek az SAP Integrált vállalat irányítási rendszer bevezetésével kapcsolatos munkálatok. A rendszer számviteli moduljának, vevői szerződések alkalmazásának és ingatlan struktúrájának használata 2009.01.01.-vel élesben is elindult.

## II. Specifikus rész

### 1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### A. Befektetett eszközök

##### I. Immateriális javak

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

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

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Vagyoni értékű jogok	22.636	11.308	3.988	29.956	13.533	5.281	3.988	14.826	15.130

A vagyoni értékű jogok bruttó értékének növekedése egyrészt szoftver vásárlásából, másrészt honlap tervezésből, csökkenése selejtezésből adódott. A vagyoni értékű jogok értécsökkenésének növekedése a tárgyévi értécsökkenés elszámolásához, míg csökkenése selejtezéshez kapcsolódik.

Az immateriális javak mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Bruttó érték	22.636	29.956
Értécsökkenés	13.533	14.826
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>9.103</b>	<b>15.130</b>

## II. Tárgyi eszközök

### II/1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

Ez a sor a Társaság tulajdonát képező ingatlanok, illetve ingatlan tulajdoni hányadok értékét mutatja. Az ingatlanok összegét a telkek, épületek, és építmények együttes összege adja meg. A telkek esetében értécsökkenés nem kerül elszámolásra. Az épületek és építmények vonatkozásában a bére adott épületekre, építményekre 6% értécsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság. Ez alól a Teréz krt-i ingatlan jelent kivétel, mivel az ingatlan maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így a Társaság nem számol el

értékcsökkenést ezen ingatlan kapcsán. Az adótörvény által érvényesíthető leírási kulcs minden bérbe adott ingatlanra 5%.

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

Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	Nyitó	Növe- kedés	Csök- kenés	Záró	
6.918.331	1.535.055	197.750	8.255.636	1.383.822	266.136	24.616	1.625.342	6.630.294

Az ingatlanok bruttó értéke a Flórián Udvar II. ütemének aktiválásának hatására (1.306.088 E Ft), ugyanitt további bérlői kialakítások aktiválása (25.276 E Ft), valamint a meglévő ingatlanokban végzett felújítási munkák(203.691 E Ft) aktiválásának hatására növekedett. A felújítási munkák aktiválásából jelentősebb tételt képvisel a Teréz körüti ingatlanon végzett beruházás, melynek összege 194.798 E Ft. A bruttó érték csökkenése az értékesített Illatos úti ingatlan (191.806 E Ft), valamint a selejtezett (5.944 E Ft) egyéb építmény értékének kivezetésével van összefüggésben.

Az értékcsökkenés növekedése a tárgyévi értékcsökkenés elszámolásához, míg csökkenése az értékesített Illatos úti ingatlan (23.943 E Ft), valamint a selejtezett építmény (673 E Ft) értékcsökkenésének kivezetéséhez kapcsolódik.

Az ingatlanok mérleg értéke ennek megfelelően:

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Bruttó érték	6.918.331	8.255.636
Értékcsökkenés	1.383.822	1.625.342
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>5.534.509</b>	<b>6.630.294</b>

## II/2. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

Ez a mérleg sor az ingatlanok működtetéséhez, üzemeltetéséhez szükséges tárgyi eszközöket foglalja magába. Ezek műszakilag nem szerves részei az ingatlanoknak.

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

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek állomány mozgásait az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	83.590	29.526	33.461	79.655	60.948	9.000	25.347	44.602	35.053

A bruttó érték növekedés jelentős tétele az Aranykéz u. parkoló automata üzembe helyezése (12.104 E Ft). A bruttó érték növekedés további tételei személyautó, valamint számítástechnikai eszközök beszerzésből, csökkenése személyautó értékesítésből, és apportba adásból, valamint selejtezésből adódott.

Az értécsökkenési leírás növekedése a tárgyévi értécsökkenés elszámolásához, csökkenése az értékesített, apportba adott, valamint a selejtezett eszközök értécsökkenésének kivezetéséhez kapcsolódik.

A beszerzett eszközök esetében nulla maradványérték került megállapításra, tekintettel arra, hogy ezen eszközök csekély maradványértékkel bírnak a használati idő végén.

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

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Bruttó érték	83.590	79.655
Értécsökkenés	60.948	44.602
<b>Mérleg érték (nettó érték)</b>	<b>22.642</b>	<b>35.053</b>

### II/3. Beszerzéskor azonnal leírt (kis értékű) tárgyi eszközök

A Társaság számviteli politikájával összhangban az 100 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök a használatba vételkor, egy összegben értécsökkenésként elszámolásra kerültek

Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
31.187	6.983	9.130	29.040	31.187	6.983	9.130	29.040	0

A tárgyévben döntően számítástechnika eszközök, bútorok, telefonok kerültek beszerzésre.

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

A bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 6% értécsökkenési leírási kulcsot alkalmaz a Társaság (kivévelt képez a Teréz krt-i ingatlan, melynek maradványértékeként a beszerzési érték került megállapításra, így számviteli értécsökkenés nem kerül elszámolásra), míg az adótörvény által megengedett leírási kulcs bérbe adott ingatlanok vonatkozásában 5%. Így az

ingatlanokra számvitelileg elszámolt 266.136 E Ft értékcsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 314.764 E Ft értékcsökkenés számolható el.

A személyautók vonatkozásában a beszerzési ár 25%-nak megfelelő maradványérték került elszámolásra, így ennek hatásaként a számvitelileg elszámolt 1.295 E Ft értékcsökkenéssel szemben az adótörvény szerint 1.727 E Ft értékcsökkenés számolható el.

A Társaság többi eszközeinek vonatkozásában a számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés megegyezik a társasági adó törvény szerint érvényesíthető értékcsökkenéssel.

A számvitelileg elszámolt értékcsökkenés mindösszesen 287.401 E Ft, az adótörvény szerint elszámolható értékcsökkenés mindösszesen 336.461 E Ft.

#### II/4. Beruházások, felújítások

A beruházások állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházás	821.238	2.262.265	1.616.022	1.467.481

A beruházások állományának növekedését egyrészt az Üllői úti ingatlanban az előző évben megkezdett mélyépítés befejezése, majd a magasépítés megkezdése (1.019.547 E Ft), másrészt Polgár utcai ingatlanban 2006. évben megkezdett és a tárgyévben befejezett II. ütem fejlesztési munkái (888.146 E Ft) indokolják. A befejezetlen beruházás növekedését befolyásolja még a Bajcsy Zsilinszky úti ingatlan tervezési munkái (97.335 E Ft), és a további ingatlanokban végzett különböző beruházási-felújítási munkák (Teréz krt. 199.263 E Ft), valamint egyéb eszköz beszerzések indokolják.

A csökkenés döntő része a Flórián Udvar II. ütemének aktiválása (1.331.364 E Ft) miatt keletkezett, valamint az Illatos út értékesítése kapcsán eladásra került 33.050 E Ft befejezetlen beruházások között kimutatott építészeti tervek, illetve egyéb megvalósult beruházások kivezetése indokolja.

A 2008. december 31-ei 1.467.481 E Ft beruházás állomány az alábbi ingatlanokhoz kapcsolódik:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Üllői út	1.333.700
Bajcsy-Zs. út.	107.785
Flórián Udvar	14.114
Teréz krt.	5.331
Madách tér	2.005
Aranykéz u.	1.598
Városmajor u.	1.350
Verseg	998
Király u.	600
<b>Összesen:</b>	<b>1.467.481</b>

## II./4 Beruházásokra adott előlegek

A beruházásra adott előlegek állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházásra adott előleg	10.272	0	10.272	0

A beruházásokra adott előlegek állományának csökkenése, az Üllői úti ingatlan beruházásával van összefüggésben.

## III. Befektetett pénzügyi eszközök

### III/1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

A 2008. december 31-ei a tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban állományát az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Castrum-BIF Kft.	1.083.000
BU-MA Ingatlan Kft.	303.000
Kastélyszálló Kft.	18.091
Katlan Zrt..	2.362.256
BIF Jókai 34. Kft.	3.000
BPR Alfa Kft.	500
BPR Béta Kft.	500
<b>Összesen:</b>	<b>3.770.347</b>

A mérleg 2008. évi állomány mozgását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3.769.256	4.091	3.000	3.770.347

A 4.091 E Ft növekedés a Kastélyszálló Kft-ben való tőkeemeléssel (3.091 E Ft) és a BPR Alfa Kft. és a BPR Béta Kft-ben való részesedés (500-500 E Ft) van összefüggésben, a csökkenés a BIF Bajcsy 57. Kft- üzletrészének értékesítéséből adódik.

A Budapesti Ingatlan Nyrt. a Castrum-BIF Kft.-nek, a BU-MA Ingatlan Kft-nek, a Kastélyszálló Kft-nek és a BIF Jókai 34 Kft-nek, valamint a tárgyévben létrehozott BPR Alfa és a BPR Béta Kft-nek, a 100%-ban a tulajdonosa.

A vállalatcsoportba tartozik még a Katlanka B Kft., melynek a BU-MA Ingatlan Kft. (99,99%) és a Kastélyszálló Kft. (0,01%) a tulajdonosa, továbbá a Katlan Zrt., melynek

83,48%-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,52%-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa.

Valamennyi leányvállalat 100%-os leányvállalatként, teljes körűen bevonásra kerül a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidált beszámolójába, kivéve a tárgyévben létrehozott BPR Alfa Kft, a BPR Béta Kft.

A leányvállalatok közül a Castrum-BIF Kft. az Nyrt. tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetését végezte 2004. május 31-ig, a Kastélyszálló Kft. kiemelten a Verseg-Fenyőharaszi Kastélyszálló üzemeltetését végzi, a BU-MA Ingatlan Kft., a Katlan Zrt., a Katlanka B Kft., és a BIF Jókai 34 Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás.

A leányvállalatok 2008. december 31-ei saját tőke állományát és összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Katlan Zrt.	Castrum-BIF Kft.	BU-MA Ingatlan Kft.	BIF Jókai 34. Kft.	Kastélyszálló Kft.	Katlanka B Kft.
Jegyzett tőke	2.765.560	1.083.000	303.000	3.000	16.000	834.100
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0		0	0
Tőketartalék	1.382.850	0	0		0	0
Eredménytartalék	1.155.686	-3.188	-6.767	-262	-10.217	603.209
Lekötött tartalék	0	0	0		26.217	0
Értékelési tartalék	0	0	0		0	0
Mérleg szerinti eredmény	164.166	-3.271	3.976	-76.545	-14.635	72.651
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>3.156.890</b>	<b>1.076.541</b>	<b>300.209</b>	<b>-73.812</b>	<b>17.365</b>	<b>1.509.961</b>

## B. Forgóeszközök

### I. Készletek

A Társaságnak a tárgyévben készlete nem volt.

### II. Követelések

#### II/1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból				Értékvesztés				Záró érték
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
57.367	3.176.893	3.181.841	52.419	5.605	1.425	0	7.030	45.389

A vevő követelések záró értéke mindkét évben döntően a december havi bérleti díjak és továbbszámlázott közvetített szolgáltatások (telefon-, és közüzemi díjak) kifizetetlen összegeit tartalmazzák. A követelések jelentős része a mérlegkészítésig befolyt.

A vevő követelések mérlegértéke:

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	51.762	45.389

## II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

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

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Katlanka B Kft-vel szembeni követelés	70.000	119
Castrum Kft-vel szembeni követelés	104	53
Kastélyszálló Kft-vel szembeni követelés	12.577	7.552
Katlan Zrt-vel szembeni követelés	140.072	224
BU-MA Ingatlan Kft-vel szembeni követelés	119	119
BIF Jókai 34. Kft.-vel szembeni követelés	0	1.758.000
<b>Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összesen</b>	<b>222.872</b>	<b>1.766.067</b>

A BIF Jókai 34 Kft-vel szembeni tárgyévi követelés kölcsönhöz kapcsolódó követelés, míg a Castrum Kft-vel, a Kastélyszálló Kft-vel, és a BU-MA Ingatlan Kft-vel szembeni követelések vevő jellegű követelések. A 2007. év végén Katlan Zrt.-vel és Katlanka B Kft.-vel fennálló kölcsönök 2008-ban rendezésre kerültek.

## II/3. Egyéb követelések

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

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
ÁFA	90.508	36.595
Társasági adó követelés	15.459	0
Innovációs járulék	0	2.553
Vevői előlegek ÁFÁ-ja	23.841	19.769
Egyebek (szállítói előrefizetések stb.)	8.476	2.000
Különadó követelés	2.284	0
Adott kölcsönök	12.660	47.660
Aranykéz u. parkolóautoma	6.400	0
Üzemeltetési és egyéb adott előlegek	7.500	8.000



Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Munkavállalókkal szembeni követelés	33	0
Önkormányzati adó követelés	2.549	860
Környezetterhelési díj túlfizetés	42	33
Különféle egyéb követelés	144	506
<b>Összesen</b>	<b>169.896</b>	<b>117.976</b>

2008-ban 4.395 E Ft értékvesztés került elszámolásra az egyéb követelésekkel kapcsolatban.

### III. Értékpapírok

Értékpapírokkal sem a bázis évben, sem a tárgyévben nem rendelkezik a Társaság.

### IV. Pénzeszközök

A pénzeszköz állomány 1.441 E Ft készpénzből és 39.256 E Ft bankszámla pénzből állt. (A bázis évet 1.924 E Ft készpénzzel és 39.256 E Ft bankszámla pénzzel zárta a Társaság.)

### C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek	9.202	9.916
Bérleti-, parkolási és közüzemi díj bevételek	7.739	59.797
Telefon díjakkal kapcsolatos bevételek	1.867	1.702
Kamatbevétel elhatárolása	1.509	4.667
Egyéb bevételek (kezelési költség, megrendelői szolgáltatási díj) elhatárolása	0	746
Különféle költségek (előfiz. díjak, biztosít. díjak, fizetett kártérítés)	5.203	5.286
<b>Összesen</b>	<b>25.520</b>	<b>82.114</b>

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni elhatárolásból 9.854 E Ft a BIF Jókai 34. Kft.-nek nyújtott kölcsön kamatbevételének elhatárolása, 62 E Ft pedig telefondíj továbbszámlázásából származó bevétel elhatárolás.

## D. Saját tőke

A saját tőke összetételét az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
1.	Jegyzett tőke	2.583.220	2.583.220
2.	Tőketartalék	594.752	594.752
3.	Eredménytartalék	1.423.579	1.397.362
4.	Értékelési tartalék	0	0
5.	Mérleg szerinti eredmény	0	480.880
6.	Saját tőke	4.601.551	5.056.214

Az eredménytartalék csökkenését a Kastélyszállóba történő pótbefizetés okozta (26.217 E Ft), okozta.

## E. Céltartalékok

A Társaság 2008. évben nem képzett céltartalékot.

## F. Kötelezettségek

### I. Hátrasorolt kötelezettségek

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

### II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú hitelek soron a CIB Bank Zrt.-től felvett 30.000.000 euró hitel tárgy év december 31.-én fennálló forintban kifejezett összege, azaz 7.943.400 E Ft található, melynek törlesztése 2010.-ben fog megkezdődni.

### III. Rövid lejáratú kötelezettségek

#### III/1. Rövid lejáratú kölcsönök

2008. év végén a társaság nem rendelkezik rövid lejáratú kölcsönökkel.

#### III/2. Rövid lejáratú hitelek

2008. év végén a társaság nem rendelkezik rövid lejáratú hitelekkel sem.

### III/3. Vevőktől kapott előlegek

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Vevőktől kapott előlegek	139.453	122.810

A vevőktől kapott előlegek összege a bérlők által befizetett három havi bruttó bérleti díj előlegeket tartalmazza.

### III/4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásokból	509.344	323.614

A szállítói állomány beruházási szállítókkal, illetve közüzemi-, telefon- és egyéb szolgáltatásokat nyújtó szállítókkal szembeni kötelezettségeket tartalmaz, melyek közül a legjelentősebbek az Üllői úti irodaház építésével foglalkozó generál kivitelezők felé fennálló tartozások tesznek ki. A kimutatott kötelezettségek a mérlegkészítés időszakában rendezésre kerültek.

### III/5. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek a tárgyévben jelentős összeget jelentenek. Ezen a soron került kimutatásra a leányvállalatoktól kapott 2008. év végén fennálló rövid lejáratú kölcsönök összege, melyek a következők:

- Katlanka B Kft.-től kapott kölcsön fennálló összege: 99.000 E Ft
- Katlan Zrt.-től kapott kölcsön fennálló összege: 120.000 E Ft
- BU-MA Ingatlan Kft.-től kapott kölcsön fennálló összege: 76.000 E Ft.

Illetve ezen a soron került kimutatásra 25 E Ft is, amely szállítói jellegű kötelezettség volt.

### III/6. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állománya az alábbi főbb tételekből áll:

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Osztalék fizetési kötelezettség a tárgyév után	258.322	0
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	83.668	80.101
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	17.343	47.252
Osztalék fizetési kötelezettség a 2003-2007. évek után	10.848	5.903
Vevői előrefizetések	20.015	27.127
Jövedelem elszámolás	1.656	0

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Egyebek	746	890
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelez. összesen</b>	<b>392.598</b>	<b>161.273</b>

A kötelezettség állomány jelentős csökkenését bázis évről tárgyévre az okozta, hogy a Közgyűlés határozata alapján a társaság 2008. évben nem fizet osztalékot.

A kötelezettség állomány döntő részét a Társaság részvényeinek dematerializációjával összefüggő, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség valamint az adó- és járulék fizetési kötelezettségek teszik ki.

### G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások az alábbi tételekből adódnak:

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Közüzemi- és telefon költségek	23.810	34.336
Egyéb költségek (üzemeltetési költségek stb.)	9.783	29.489
Kapcsolt vállalkozással szembeni költségek	1.897	2.787
Hitelkamatok és kezelési költség	385	0
Könyvvizsgálati díj	1.400	1.600
Illeték költség	470	0
<b>Összesen</b>	<b>37.745</b>	<b>68.212</b>

Az időbeli elhatárolások jelentős növekedése az SAP vállalatirányítási rendszer bevezetésével magyarázható. Mivel az elhatárolt számlák jelentős részében időszakos elszámolású teljesítés került kiszámlázva, amelyek áfája már 2009-et érinti, ezért ezeket a számlákat már az SAP-ban kellett lekönyvelni és elhatárolni a korábbi könyvelési rendszerben.

## 2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### 2.1. Az üzemi tevékenység eredményének alakulása

2008. évben az értékesítés árbevétele az alábbi forrásokból származott:

- az ingatlanok bérbe adásából származó bérleti díj bevételek (alábbi táblázat 1. sora),
- közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek (2. sor),
- parkolási díj bevételek (3. sor),
- egyéb árbevételek (4. sor).

Ezen bevétel források alakulását (E Ft-ban), összehasonlítva a 2007. évi bevételekkel az alábbi táblázat mutatja:

	Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
1.	Bérleti díj bevételek	1.003.459	966.261
2.	Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	96.405	131.760
3.	Parkolási díj bevételek	313.306	337.358
4.	Egyéb árbevételek	37.009	24.536
5.	<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.450.179</b>	<b>1.459.915</b>

A bérleti díj bevételek összességében 3,71%-kal csökkentek. (A bérleti díj bevételből a tárgyévben 25.000 E Ft a leányvállalatoktól származó bevétel, amely teljes egészében a Kastélyszálló Kft-től származik.)

A közvetített szolgáltatások között döntően a Társaság által kifizetett, majd a bérlők felé változatlan tartalommal továbbszámlázott közüzemi- és telefon díjak összege jelenik meg. (A közvetített szolgáltatások bevételeiből 697 E Ft a Katlan Zrt-től, 30 E Ft a Katlanka B Kft-től, 945 E Ft a Kastélyszálló Kft-től, 435 E Ft Castrum-BIF Kft-től származó telefon-, áram és egyéb szolgáltatások közvetítésével kapcsolatos bevétel.)

A parkolási díj bevételek sor az Aranykéz utcai parkolóház, és a tárgyév utolsó negyedétől kezdődően a Flórián Udvar parkolóház, illetve az egyes irodaházak parkolási díj bevételeit tartalmazza. A parkolási díj bevételek emelkedését az indokolja, hogy 2008. július 01.-től az Aranykéz utcai parkolóházban emelkedtek a parkolási díjtételek.

Az egyéb árbevételek soron az előző csoportokba nem sorolható értékesítési bevételek szerepelnek (leányvállalatoknak végzett könyvelési szolgáltatás bevétele, telefon alközponti szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek stb.). (Az egyéb árbevételekből 176 E Ft a Castrum Kft-nek, 176 E Ft a Kastélyszálló Kft-nek, 396 E Ft a BU-MA Ingatlan Kft-nek, 396 E Ft a Katlanka B Kft-nek és 240 E Ft a Katlan Rt-nek, mint leányvállalatoknak nyújtott szolgáltatás bevétele.)

#### 2.1.2. Egyéb bevételek

A tárgyévben 1.384.304 E Ft egyéb bevétele volt a Társaságnak, szemben a tavalyi 29.179 E Ft bevétellel. Az egyéb bevételek között kerül kimutatásra a tárgy évben értékesített Illatos úti ingatlan eladási értéke (1.370.000 E Ft), valamint káreseménnyel kapcsolatos biztosító térítések, illetve késedelmi kamat, kártérítés bevételek jelentik a fő tételeket.

### 2.1.3. Az üzemi tevékenység költségei, ráfordításai

Az üzemi tevékenység költségeit és ráfordításait az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2007. 12.3 1.	2008. 12.3 1.
Anyagköltség	137.163	154.546
Igénybe vett szolgáltatások értéke	406.777	253.458
Egyéb szolgáltatások értéke	12.568	12.707
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	96.405	131.760
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>653.003</b>	<b>552.471</b>
Béreköltség	174.866	233.086
Személyi jellegű egyéb kifizetés	19.961	30.875
Bérfjárulékok	61.291	80.192
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>256.118</b>	<b>344.153</b>
<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>179.016</b>	<b>287.401</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>107.057</b>	<b>317.626</b>

Az **anyagjellegű ráfordítások** 15,39%-kal csökkentek az előző évhez viszonyítva. Ezen belül:

- az anyagköltségek 12,68%-os növekedését a közüzemi költségek növekedése okozta. A növekedést az energia árak emelkedése okozta.
- az igénybe vett szolgáltatások 62,31 %-a az előző évinek, csökkenés oka, a bázis év költségei között kimutatott a Társaság átvilágítása kapcsán igénybevett szolgáltatás, mely a tárgy évben nem szerepel.
- az egyéb szolgáltatások tárgyévi összege 101,11 %-a az előző évinek. Ezen a soron a bankköltségek, az ingatlanok biztosítási díjai, illetékek és perköltségek jelentik a fő tételeket.
- az eladott szolgáltatások soron a bérlők felé tovább számlázásra kerülő telefon- és közüzemi díjak kerülnek kimutatásra. (Az eladott szolgáltatások tárgyévi összegéből 2.107 E Ft a leányvállalatokkal szemben elszámolt eladott szolgáltatások értéke.)
- A **személyi jellegű ráfordítások** növekedését végkielégítés kifizetése okozta.

Az **értécsökkenési leírás** emelkedése a Flórián Udvar átadott II. ütemének aktiválásával van összefüggésben.

Az **egyéb ráfordítások** 296,69%-a az előző évinek. Az egyéb ráfordítások az ingatlanok építmény- és telek adója, valamint az iparüzési adót mindkét évben tartalmazzák. A tárgy évben ezenkívül a szokásos tételek mellett itt jelent meg az Illatos út értékesítésével kapcsolatban az ingatlan könyvszerinti értékének kivezetése (205.491), valamint a selejtezett tételek nyilvántartási értékének kivezetése (5.817 E Ft), APEH adóbírság (4.274 E Ft), illetve a követelések elszámolt értékvesztése (5.820 E Ft).

#### 2.1.4. Értékelés

A Társaság 2008. évi üzemi eredménye 1.342.568 E Ft, amely 472,46%-os növekedést jelent az előző évi üzemi eredményhez képest. Alakulását a legjelentősebb mértékben az Illatos úti ingatlan értékesítése befolyásolta, melynek eladási ára egyéb bevételként, könyv szerinti értéke pedig egyéb ráfordításként jelenik meg az eredménykimutatásban. Az értékesítés nettó árbevétele nem emelkedett jelentős mértékben. Az üzemi tevékenység eredményének alakulását befolyásolta még az Igénybe vett szolgáltatások értékének csökkenése, a bérköltség emelkedése, a Flórián Udvar I. és II. ütemének aktiválása miatt az értékcsökkenés növekedése.

#### 2.2. A pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A pénzügyi műveletek eredményének alakulását az alábbi táblázat részletezi:

	Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
1.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	3.697	0
2.	Kapcsolt vállalkozástól származó kamatbevétel	124.690	89.691
3.	Egyéb kapott kamat	5.976	51.616
4.	Egyéb árfolyamnyereség	8.316	406
5.	<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>142.679</b>	<b>141.713</b>

	Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
6.	Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	0	5.087
7.	Egyéb fizetett kamatok	240.058	351.647
8.	Devizahitelek, kölcsönök árfolyamvesztesége	68.137	531.936
9.	Egyéb árfolyamveszteség	483	239
10.	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>	<b>308.678</b>	<b>808.909</b>
11.	<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-165.999</b>	<b>-747.196</b>

A pénzügyi bevételek között a tárgyévben kamatbevételekkel, és egyéb árfolyam nyereségből származó bevétellel rendelkezik a Társaság.

A pénzügyi ráfordítások között kamatráfordításai (kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat 5.087 E Ft), valamint devizahitelhez kapcsolódó árfolyamveszteségei voltak a Társaságnak.

A pénzügyi eredmény vesztesége a devizahitel kamatráfordításai, valamint év végi árfolyamveszteség elszámolása miatt jelentősen növekedett a tavalyi évhez viszonyítva.

#### 2.3. A rendkívüli eredmény alakulása

A rendkívüli bevételek között 8.133 E Ft jelenik meg a tárgyévben, ami egyrészt elévült osztalék fizetési kötelezettség kivezetéséhez kapcsolódik (5.042 E Ft), másrészt a Kastélyszálló Kft-nek apportba adott személyautó apportértékéhez (3.091 E Ft). A rendkívüli

ráfordítások között ugyanezen személyautó könyvszerinti érték (3.091 E Ft) kivezetését foglalja magába.

#### 2.4. Adózás előtti, adózott és mérleg szerinti eredmény

A Társaság adózás előtti eredménye 600.414 E Ft, amelyet a társasági adó fizetési kötelezettség meghatározásakor az alábbi növelő és csökkentő tételek módosítanak:

a.) Növelő tételek:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés, illetve tárgyi eszköz nyilvántartásból való kivezetésekor elszámolt ráfordítás összege	501.800
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	5.820
Behajthatatlan követelés tárgyévben elszámolt összege, illetve a behajthatatlannak nem minősülő, tárgyévben elengedett követelés	0
Bírságok (késedelmi pótlék), APEH ellenőrzés	4.522
<b>Növelő tételek összesen</b>	<b>512.142</b>

b.) Csökkentő tételek:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege és az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	551.618
Iparűzési adó 100%-a	23.472
Adóévet megelőző évben elszámolt céltartalék rendezése	0
<b>Csökkentő tételek összesen</b>	<b>575.090</b>

Fenti tételek figyelembe vételével a Társaságot 85.995 E Ft társasági adó fizetési kötelezettség terheli. Ezenkívül 24.026 E Ft különadó került elszámolásra, így a Társaság adózott eredménye és mérleg szerinti eredménye 480.880 E Ft.

### 3. Cash flow-kimutatás

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

	Megnevezés	Előjel	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
1	Adózás előtti eredmény (kapott osztalék és végleges pénzeszköz átadás nélkül)	+ -	+ 129.081	+600.414.
2	Elszámolt amortizáció	+	+ 179.016	+287.401
3	Elszámolt értékvesztés	+	+ 1.306	+5.820
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ -	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ -	- 3.453	-1.168.481



	Megnevezés	Előjel	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
6	Szállítói kötelezettség változása	+ -	+ 379.209	-185.730
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -	- 23.013	+47.057
8	Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	+ 4.197	+30.467
9	Vevőkövetelés változása (értékvesztés nélkül)	+ -	+ 7.933	+4.948
10	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	+ 680.105	-1.495.670
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	+ 16.020	-56.594
12	Fizetett adó (nyereség után)	-	- 9.104	-119.534
13	Fizetett osztalék, részesedés	-	- 258.322	0
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow (1-13-ig sorok)</b>		<b>+ 1.102.975</b>	<b>-2.049.902</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése	-	- 3.004.005	-2.224.177
15	Befektetett eszközök eladása	+	+ 5.056	+1.373.972
16	Kapott osztalék	+	0	0
<b>II</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16-ig sorok)</b>		<b>- 2.998.949</b>	<b>-870.205</b>
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	0	0
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0
19	Hitel és kölcsön felvétele	+	+ 5.586.297	+2.357.103
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése	+	- 449	0
21	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
22	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	-	0	0
23	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése	-	- 3.101.900	0
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
27	Leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés		0	-26.217
27	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	0
<b>III</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (17-27-ig sorok)</b>		<b>+ 2.483.948</b>	<b>+2.330.886</b>
<b>IV</b>	<b>±I±II±III. sorok Pénzeszközök változása</b>		<b>+ 587.974</b>	<b>-589.221</b>

A működési tevékenység hatására a tárgyévben 2.046.811 E Ft-tal csökkentek a Társaság pénzeszközei. A működési tevékenységből származó pénzeszközök változását döntően befolyásolta a BIF Jókai 34.- Kft.-nek nyújtott rövid lejáratú kölcsön, a bankhitelek után fizetett kamat és a bankhitelek év végi átértékelésből adódó árfolyam veszteség.

A befektetési tevékenység 870.205 E Ft-tal csökkentette a pénzeszköz állományt. A csökkenést a folyamatban lévő és már lezárt beruházások (Polgár utcai ingatlan, Üllői úti ingatlan,) jelentős mértékben negatívan befolyásolták, míg az Illatos úti raktárbázis értékesítésének hatása ezt nagymértékben ellensúlyozta, ezáltal a 2007. évhez képest jelentősen javult a befektetési tevékenység cash flow-ja.

A pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás 2.327.795 E Ft volt. A növekedést a hosszú lejáratú devizahitelek év végi átértékeléséből adódó különbözet okozta.

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

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

##### 4.1. Vagyoni helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2007. év	2008. év
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	<u>A mérleg</u> A+B+C mérlegcikkek	90,24%	85,31%
Forgóeszközök aránya az eszközökön belül	<u>B+C mérlegcikkek</u> A+B+C mérlegcikkek	9,76%	14,69%
Saját tőke aránya a forrásokon belül	<u>D mérleg</u> D+E+F+G mérlegcikkek	40,84%	36,19%
Megnevezés	Számítás módja	2007. év	2008. év
Eladósodottság	<u>F/I.+F/II. mérleg</u> D+F/I.+F/II. mérlegcikkek	54,83%	61,10%
Idegen és saját tőke aránya	<u>F/I.+F/II. mérleg</u> D mérleg	121,40%	157,10%
Forgótőke	B+C-F/III. mérlegcikkek	58.573	1.149.521
Forgótőke aránya a saját tőkéhez	<u>Forgótőke</u> D mérleg	1,27%	22,73%
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>D mérleg</u> A mérleg	45,26%	42,42%
Befektetett eszközök fedezettsége, idegen tőkét is figyelembe véve	<u>D+F/I.+F/II. mérlegcikkek</u> A mérleg	100,20%	109,07%

A befektetett eszközök eszközökön belüli aránya csökkent, míg a forgóeszközök eszközökön belüli aránya jelentősen növekedett. Bár a Befektetett Eszközök összege nőtt bázis évről a tárgy évre, a Forgóeszközökben bekövetkezett nagymértékű növekedés azt ellensúlyozta.

Ennek oka a BIF Nyrt. által a BIF Jókai 34. Kft.-nek nyújtott rövid lejáratú kölcsön, melynek 2008. év végén fennálló összege 1.758.000 E Ft volt.

Bár a saját tőke összege a tárgy évi mérleg szerinti eredménynek köszönhetően nőtt, mégis a forrásokon belüli aránya csökkent. A hosszú lejáratú hitelállomány év végi átértékelése miatt azonban a forgótőke nagymértékű növekedést mutat.

A befektetett eszközök fedezettsége csak a saját tőkét figyelembe véve csekély mértékben csökkent. Az idegen tőkét is figyelembe vevő fedezettségi mutató viszont a hosszú lejáratú deviza hitelek év végi átértékelésének köszönhetően megnövekedett.

#### 4.2. Pénzügyi helyzet

Megnevezés	Számítás módja	2007. év	2008. év
Likviditási mutató I.	$\frac{B}{F/III.}$ mérleg sor	103,17%	218,24%
Likviditási mutató II.	$\frac{B/II.+B/III.+B/IV.}{F/III.}$ mérleg sor	103,17%	218,24%

A Társaság likviditása a BIF Jókai 34. Kft.-nek nyújtott rövid lejáratú anyavállalati kölcsön összeg hatására jelentősen javult, ami azt jelenti, hogy 2008. december 31-én a forgóeszközök 218,24%-ban fedezik a rövid lejáratú kötelezettségeket. Mivel készlet állomány nincs, a két likviditási mutató nem tér el egymástól.

#### 4.3. Jövedelmezőség alakulása

Megnevezés	Számítás módja	2007. év	2008. év
Árbevétel arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	19,60%	91,96%
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	6,18%	26,55%

Az árbevétel arányos nyereség növekedését az Illatos úti ingatlan értékesítéséből származó egyéb árbevétel növekedése okozta. A saját tőke arányos nyereség ugyancsak ennek hatására növekedett.

### III. Kiegészítő tájékoztató rész

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

- Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 1995. január 1-jén,
- BU-MA Ingatlan Kft. (1065-Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 1999.május 11-én
- Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), amelyet 2000. szeptember 6-án
- BIF Jókai 34. Kft. (1065 Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 2007. október 19-én

- BPR Alfa Ingatlanfejlesztő Kft. (1065 Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 2008. augusztus 25-én
- BPR Béta Ingatlanfejlesztő Kft. (1065 Budapest, Bajcsy u. 57.), amelyet 2008. augusztus 25-én

alapított a Társaság.

A vállalatcsoportba tartozik még a BU-MA Ingatlan Kft. és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. tulajdonában lévő Katlanka B Befektetési Kft. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.).

Fentiekén kívül 83,48%-os közvetlen tulajdoni hányaddal rendelkezik a Társaság a Katlan Befektetési Zrt.-ben (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.), mely Társaságnak 16,52%-ban a fentebb említett, ugyancsak az érdekeltségi körbe tartozó Katlanka B Kft. a tulajdonosa.

Valamint a Katlan Zrt. 2009. év elején megvásárolta a Sas Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. üzletrészeinek 100%-át, mely cégnevét BPR DELTA Kft.-re változtatta, és felvásárolta a Közép Európai Média Ingatlankezelő Zrt. részvényeinek 100%-át, mely cégnevét BPR GAMMA Zrt.-re változtatta.

2. A Társaság tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 39 fő (2007. évben 41 fő volt).

A szellemi dolgozók száma 33 fő, a fizikai dolgozók száma 6 fő. A tárgyévi bérköltség 222.708 E Ft (ebből 211.434 E Ft a teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi dolgozók, 8.274 E Ft a teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai dolgozók bérköltsége). Az igazgatótanácsi tagok 2008. évben tiszteletdíj nélkül, míg a felügyelőbizottsági tagok összesen 3.000 E Ft tiszteletdíj folyósítása mellett látták el tisztségüket.

A bérköltség állománycsoportonkénti bontása:

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008.12.31.
Teljes munkaidős szellemi dolgozók	156.019	211.434
Teljes munkaidős fizikai dolgozók	15.096	8.274
Egyéb eseti megbízás	751	0
Tiszteletdíj	3.000	3.000
<b>Összesen</b>	<b>174.866</b>	<b>222.708</b>

A fentiekén kívül 2008-ban a bérköltség részét képezte még 10.378 E Ft, mely végkielégítés jogcímén lett kifizetve.

A személyi jellegű egyéb kifizetéseket az alábbi táblázat részletezi:

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008.12.31.
Reprezentációs költség, üzleti ajándékozás	4.048	4.801
Vállalatot terhelő SZJA	3.871	3.453
Étkezési hozzájárulás	5.000	5.121
Utazási költség térítés	3.859	6.748

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008.12.31.
Betegszabadság	1.495	1.507
Vállalatot terhelő táppénz	1.435	27
Egyéb (iskolakezdési támogatás, segély)	224	4.218
Lakáshasználati díj	0	5.000
Természetbeni juttatás	29	0
<b>Összesen</b>	<b>19.961</b>	<b>30.875</b>

3. A Társaság igazgatótanács tagjai, felügyelőbizottsági tagjai és ügyvezetése részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor. A Társaság tulajdonosai részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.
4. A Társaság 2.000.000.000 Ft lehívására lehetőséget adó hitelszerződést írt alá az Erste Bank Hungary Nyrt-vel Üllői úti irodaház projektjének finanszírozására, melyet a Társaság a saját erő elköltését követően hívhat le. A mérlegkészítésig lehívás nem történt.
5. A jogi képviselő tájékoztatása szerint Budapesti Ingatlan Nyrt. 2008. december 31-én az alábbi peres és nemperes eljárásokban szerepel félként:

I.) Felperes PS LINEA Kft., alperesek: Budapesti Ingatlan Nyrt., Aegon Biztosító Zrt.

Az eljárás tárgya: 10MFt kártérítés. Felperest, mint bérlő beázásból eredő kár érte, BIF-től követel kártérítést. Bif a felelősségbiztosítása alapján a biztosítóját perbe hívta. Pervesztesség esetén a biztosítónak kell helyt állnia BIF helyett.

II.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., kötelezett: PhotoCentrum Hungary Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

Az eljárás tárgya: A bérleti szerződés megszegése miatt 213.365,-Ft bérleti és egyéb díjak, illetve járulékai iránti igény érvényesítése. Tekintettel arra, hogy a bíróság a fizetési meghagyást a kötelezett fellelhető értesítési címére nem tudta kézbesíteni, előírta a kötelezett tagjainak 30 napon belüli lakcím adatközlését. A peres eljárás valószínűleg Társaságunk pernyertességével fog végződni.

III.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., alperes: MÁV Vagyonkezelő Zrt.

A per tárgya: Bérleti szerződés megszegéséből származó igény érvényesítése. A pertárgy értéke: 5.988.897,-Ft. Az eljárás során valószínűsíthető a BIF pernyertessége.

IV.) Felperes: Budapesti Ingatlan Nyrt., alperes: Breho-Bau Kft.

A per tárgya: Vállalkozói szerződés megszegéséből származó igény érvényesítése. A pertárgy értéke: 4.502.089,-Ft és járulékai. Az eljárás során az alperest a keresetnek megfelelően marasztaló bírósági meghagyás kibocsátására került sor. Időközben az alperes felszámolási eljárás alá került. Pernyertesség esetén is bizonytalan a végrehajtás.

V.) Felperesek: Budapesti Ingatlan Nyrt., Katlanka B Kft., alperes: Wouter De Coster. A per tárgya: Jó hírnév megsértése, kártérítés. A per tárgya az alperes által készített, a Castrum-ház weboldalához nagymértékben hasonlító, kifejezetten megtévesztő jellegű, és amelyen találhatóak a Castrum-ház ábrás védjegyeként le védett, a Magyar Szabadalmi Hivatal által bejegyzett logo-hoz megtévesztően hasonlító ábrák is. A fentiekre tekintettel - a weboldal eltávolíttatásán túl - 10 millió forintos nem vagyoni kár megtérítése iránti keresettel éltek felperesek az alperes ellen. Az eljárásban felperesek pernyertessége valószínűsíthető.

VI.) Hitelező: Budapesti Ingatlan Nyrt., kötelezett: GURÉDO-KERIPSZ Autójavító és Kereskedelmi Kft.. Felszámolási eljárás.

Kötelezett a bérleti jogviszonyból származó díjfizetési kötelezettségeit nem teljesítette, Hitelező a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondta. Időközben felszámolási eljárás indult a kötelezett ellen, hitelező bejelentette 300.308,-Ft, bérleti díjkövetelését. A követelés behajtása kifejezetten bizonytalan.

VII.) Jogosult: Budapesti Ingatlan Nyrt., kötelezett: ÉRDY Vendéglátóipari Bt. Felszámolási eljárás.

Az eljárás tárgya: A bérleti szerződés megszegése miatt 5.708.102,-Ft kötbér iránti igényérvényesítése során jogerőssé vált fizetési meghagyás végrehajtása az azóta megindult felszámolási eljárásban került bejelentésre. A követelés behajtása kifejezetten bizonytalan.

A jogi képviselő kijelentette, hogy egyebekben nincs tudomása olyan kötelezettségről, amely a jövőben polgári peres vagy egyéb eljárás során lenne érvényesíthető a társasággal szemben.

6. 2008. december 31-én a Társaság vagyonát alkotó egyes dolgokon, illetve jogokon és követeléseken az alábbi zálogjogok, illetve egyéb ügyleti biztosíték célját szolgáló terhek állnak fenn:

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

A terhelt dolog, jog (vagyonrész) megnevezése	A biztosított követelést tartalmazó szerződés azonosító adatai (kelte, száma, elnevezése)	A jogosult neve	A biztosított követelés / bejegyzett teher összege
Budapest 29350 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Király u. 46.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)			
Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.)			
Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)			
Budapest 28900/2/A/1, 28900/2/A/2, 28900/2/A/3 hrsz. ingatlanok (1066 Budapest, Teréz krt. 62.)	<b>Hitelszerződés:</b> (módosítás) Dátuma: 2008. június 26.  <b>Biztosítéki szerződések azonosítói:</b> Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: Dátuma: 2008. június 26.  Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2008. június 26.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai

A CIB-hitelt biztosítja még a követeléseket terhelő zálogjog-, illetve engedményezési szerződés. A hitelt biztosítja a Castrum-BIF Kft. leányvállalat Budapest, VI. ker. Andrassy út 82. sz. alatti ingatlanra, illetve a BIF Jókai 34. Kft. leányvállalat Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és vételi jog.

7. A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2009. február 28-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	31,16 %
PIÓ 21 Kft.	24,62 %,
KÁ 2 Kft.	20,26 %,

AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt. 5,16 %.

8. Tárgy évi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj 4.000 E Ft.

Könyvvizsgáló adatai: TOREX Pénzügyi és Számviteli Tanácsadó Kft.  
HU-9023 Győr, Ifjúság krt 23.  
Cégjegyzékszám: 08-09-006210

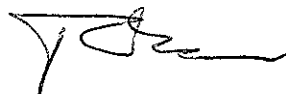
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:  
Németh Tamás (an.: Zollner Mária)  
9023 Győr, Ifjúság krt. 23.

9. A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetésért felelős személy Czifra Krisztina (5948 Kaszaper, Hunyadi u. 12.). A Pénzügyminisztérium által kiadott Igazolvány (könyvviteli szolgáltatást végző nyilvántartásba vételéről) nyilvántartási száma: 171929.
10. Az éves beszámolót Dr. Nobilis Kristóf (1113-Budapest, Bartók B. út 72.), az Igazgatótanács elnöke és Tóth Csaba (1125-Budapest, Nógrádi u. 7-9.), vezérigazgató írja alá.

Budapest, 2009. március 20.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Tóth Csaba  
vezérigazgató







**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és  
Fejlesztési Nyrt.**

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

**Központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57.**

**Üzleti jelentés**  
**a 2008. évi éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2009.**

## 1. A Társaság cégadatai:

A Társaság cégneve: Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.  
Rövidített cégnév: Budapesti Ingatlan Nyrt.  
Székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.  
Postai címe (a központi ügyintézés helye): 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 57.  
Központi elektronikus elérhetősége: [info@bif.hu](mailto:info@bif.hu)  
Honlapja: [www.bif.hu](http://www.bif.hu)  
A Társaság alapító okiratának kelte: 1995. 01.31.  
A Társaság működése megkezdésének időpontja: 1994. 05.01.  
Bejegyző bíróság: Fővárosi Cégbíróság  
Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042813  
Társaság statisztikai számjele: 12041781-6820-114-01  
Adóigazgatási azonosító száma: 12041781-2-41  
Közösségi adószám: HU12041781  
Társaság törzstőkéje: 2.583.220.000,-Ft  
Társaság működésének időtartama: határozatlan  
A Társaság üzleti éve: megegyezik a naptári évvel  
A Társaság fő tevékenysége: 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:

dr. Nobilis Kristóf, az Igazgatótanács elnöke  
dr. Spéder Zoltán, az Igazgatótanács alelnöke  
dr. Ungár Anna  
Oláh Márton  
Bánfai Gergely

A Társaság Audit Bizottságának tagjai: dr. Spéder Zoltán, az Audit Bizottság elnöke  
Oláh Márton  
Bánfai Gergely

A Társaság Könyvvizsgálója: Torex Pénzügyi és Számviteli Tanácsadó Kft.  
(9023 Győr, Ifjúság krt. 23., Cg.: 08-09-006210).  
Személyében felelős kijelölt könyvvizsgáló:  
Németh Tamás.

A Társaság a közleményeinek közzétételi helye: BÉT ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) honlap, a PSZÁF honlap ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) és a Társaság saját honlapja ([www.bif.hu](http://www.bif.hu)).

A Társaság 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a 2009. február 28-i részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

DonaDöme Kft.	31,16 %
PIÓ 21 Kft.	24,62 %,
KÁ 2 Kft.	20,26 %,
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	5,16 %.

## II. A Társaság értékpapír struktúrája

2008. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 25.832.200 darab 100 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből áll. A részvényekhez kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket a Társaság Alapszabályának 6. pontja részletezi.

## III. Vállalatvezetés és foglalkoztatás

### 1. Vezető tisztségviselők, stratégiai pozícióban lévő dolgozók társaságban lévő tulajdoni hányada (2008. 12. 31-ei részvénykönyv alapján)

Jelleg <sub>1</sub>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége	Közvetlen részvény tulajdon (db)	Közvetlen és közvetett részesedés (%)
ITT	Dr. Nobilis Kristóf	Igazgatótanács elnöke	2007.04.25.	2012.04.25.	0	31,16 % közvetett részesedés
ITT	Dr. Spéder Zoltán	Igazgatótanács alelnöke	2007.04.25.	2012.04.25.	0	25 % közvetett részesedés
ITT	Dr. Ungár Anna	Igazgatótanács tagja	2007.04.25.	2012.04.25.	0	27,79 % közvetett részesedés
ITT	Bánfai Gergely	Igazgatótanács tagja	2007.04.25	2012.04.25.	0	0,0087 közvetett részesedés
ITT	Oláh Márton	Igazgatótanács tagja	2007.04.25.	2012.04.25.	0	0
SP	Tóth Csaba	Vezérigazgató	2008.03.06.	Határozatlan	0	0
SP	Mártonné Uhrin Enikő	Gazdasági Vezérigazgató-helyettes	2008.05.01.	Határozatlan	0	0
SP	Dr. Kiss Péter Pál	Jogi igazgató.	1997.01.13.	Határozatlan	10	0
SP	Tóth Gábor	Projekt tervezési és kivitelezési igazgató	2008.05.01.	Határozatlan	0	0
SP	Nemes Rudolf	Értékesítési igazgató	2008.09. 01.	Határozatlan	0	0

SP	Czifra Krisztina	Pénzügyi és számvetési igazgató	2008.10.01.	Határozatlan	0	0
SP	Angel Gábor	Fejlesztési igazgató	2008.10.01.	Határozatlan	0	0
SP	Szabó Tímea	Kontrolling Igazgató	2008.12.08.	Határozatlan	0	0
SP	Máté Szilárd	Ingyen- gazdálkodási igazgató	2008.08.21.	2009.03.31.	0	0

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

## 2. Vezető tisztségviselők változása

A Társaság 2007. április 25-étől egységes irányítási rendszerben működik, az Igazgatótanács látja el az Igazgatóság és a Felügyelő bizottság feladatköreit. Varga Zoltán 2008. január 18-án lemondott Igazgatótanácsi tagságáról. 2008. március 6-án Deák Tamás lemondott Igazgatótanácsi tagságáról.

### A vállalatvezetésben a 2007. december 31-i állapothoz képest több változás történt:

Deák Tamást Tóth Csaba (korábbi projekttervezési és kivitelezési igazgató) váltotta a vezérigazgatói tisztségben 2008. március 6-án. 2008. május 1-től Mártonné Uhrin Enikő tölti be az újonnan létrehozott gazdasági vezérigazgató-helyettesi posztot. A projekttervezési és kivitelezési igazgatói tisztségre 2008. május 1-től Tóth Gábor került kinevezésre. Miklósi György műszaki igazgató és Fodor Mihály értékesítési igazgató munkaviszonya megszűnt 2008. március 13-án. Az ingatlangazdálkodási igazgatói tisztséget Máté Szilárd tölti be 2008. július 21-től. Az értékesítési és marketing igazgatói tisztségre 2008. szeptember 1-től Nemes Rudolf került kinevezésre. 2008. október 1-től kezdődően a Pénzügyi Igazgatói tisztséget Czifra Krisztina, a Fejlesztési Igazgatói tisztséget Angel Gábor tölti be. Csinei Laura gazdasági igazgató munkaviszonya 2008. október 30-án megszűnt. A kontrolling igazgatói tisztségre 2008.12.08-tól Szabó Tímea került kinevezésre.

### A konszolidációs körbe vont társaságoknál történt személyi változások a 2007. december 31-i állapothoz képest:

**Katlan Befektetési Zrt.:** Deák Tamást Tóth Csaba váltotta a vezérigazgatói poszton 2008. március 26-án.

**Katlanka B Befektetési Kft:** 2008. március 26-án Deák Tamás, Miklósi György és Fodor Mihály az ügyvezetői tisztségből visszahívásra került, az ügyvezetői feladatokat Tóth Csaba önállóan látta el 2008. 08.10-ig. 2008.08.11-től Tóth Csaba mellett Mártonné Uhrin Enikő és Tóth Gábor látja el az ügyvezetői feladatokat.

**Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.:** 2008. március 26-án Deák Tamás az ügyvezetői tisztségből visszahívásra került, ezen időpontot követően az ügyvezetői feladatokat Tóth Csaba Dobák Zsolt ügyvezetővel együttesen látja el.

**Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft.:** 2008. augusztus 11-étől dr. Kiss Péter Pál mellett Mártonné Uhrin Enikő és Tóth Gábor látja el az ügyvezetői tisztséget, Csidei Laura visszahívásra került.

**BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.:** 2008. augusztus 11-étől dr. Kiss Péter Pál mellett Mártonné Uhrin Enikő és Tóth Gábor látja el az ügyvezetői tisztséget, Csidei Laura visszahívásra került.

**BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.:** 2008. május 14-étől az ügyvezetői tisztséget dr. Kiss Péter Pál mellett Mártonné Uhrin Enikő és Tóth Csaba látja el, Deák Tamás és Fodor Mihály visszahívásra került.

**3. A könyvvizsgáló cég tekintetében és a könyvvizsgáló személyében nem történt változás.** (TOREX Pénzügyi és Számviteli Tanácsadó Kft., felelős személy: Németh Tamás)

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

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2008. december 31-én 39 fő, 2007. december 31-én 41 fő. Az átlagkeresetek 35 %-kal emelkedtek. A változást két intézkedés okozta: egyrészt minőségi csere történt szakmailag megfelelően képzett munkavállalók felvételével, melynek keretében két új igazgatóságot is létrehozott az anyavállalat (Kontrolling Igazgatóság és Fejlesztési igazgatóság) másrészt bizonyos dolgozók 5 éve nem rendezett bére 2008-ban igazításra került az piaci elvárásoknak megfelelően és vállalati viszonyokhoz igazodva.

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

A Társaság 2.000.000.000 Ft lehívására lehetőséget adó hitelszerződést írt alá az Erste Bank Hungary Nyrt-vel Üllői úti irodaház projektjének finanszírozására, melyet a Társaság a saját erő elköltését követően hívhat le. A mérlegkészítésig lehívás nem történt.

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

##### **1. Tevékenység**

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. 2008. december 31-én öt irodaházat, három vegyes rendeltetésű ingatlant, egy parkolóházat és egy kastélyszállót birtokolt.

##### **2. A Társaság piaci környezetének és piaci pozíciójának bemutatása**

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

a.) irodapiac,

b.) parkolóházak piaca,

a.) Irodapiac

A Társaság számára az irodapiac stratégiai üzletág, mivel a város különböző pontjain öt, "B" kategóriájú irodaépülettel rendelkezik. A keresleti oldalon jelentkező minőségi igényekkel lépést tartva, a Társaság folyamatosan javítja irodáinak műszaki állapotát, illetve a bérlők elvárásaival összhangban felújítja azokat. A szolgáltatások színvonalának emelésével, megfelelő fejlesztésekkel, továbbá a bérlőkkel való személyesebb kontaktus kialakításával igyekszik a Társaság a bérlőket megnyerni és ezzel piaci pozícióját tovább erősíteni.

Kiemelt jelentőségű feladat – mely már 2007. évben elkezdődött – az Üllői úti irodaház 2009. évben való befejezése és használatra átadása a jövőbeni bérlőknek.

b.) Parkolóházak piaca

A Társaság tulajdonában lévő Aranykéz utcai parkolóház a tartós parkoló bérleti szerződéseknél, illetve a belvárosi elhelyezkedésnek köszönhetően magas kihasználtsággal működött a tárgyévben.

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

A Társaság tevékenységének eredményességét továbbra is erősen befolyásolja a mindenkori makrogazdasági helyzet, illetve az ez alapján kialakuló vállalati gazdálkodási környezet, ugyanis az irodák kihasználtsága, a realizálható bérleti díjak nagysága a bérlő társaságok anyagi helyzetétől, kilátásaitól függ. Ennek jelentősége 2008. év folyamán a világgazdasági válság következtében megsokszorozódott. Ennek köszönhetően kieleződött a harc az ügyfelek megszerzésében és megtartásában. Az irodapiacon érvényesülő további jelentős hatás, hogy az elmúlt évben is folytatódott a korszerű irodaházak számának emelkedése. A már elért piaci pozíció megőrzéséhez, illetve növeléséhez a szolgáltatások színvonalának emelésére, a bérlők igényeihez igazodó beruházásokra, fejlesztésekre van szükség.

A világgazdasági válság hatásaként a cég a jövőben tervezett nagy volumenű beruházásait csak a tervezés fázisáig viszi el.

A cég eredményét jelentősen befolyásoló tényező a források megrágulása. A 2008-ban meglévő hitelek kamata jelentősen megemelkedett, mely a kamatfizetési kötelezettség nagymértékű növekedését vonja maga után.

## **VII. A Társaság konszolidációs körének bemutatása**

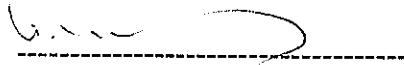
A Társaság a 2008. évi konszolidált éves beszámolójába hat leányvállalatot vont be: négy 100 %-os leányvállalatát, a Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft-t, a BIF Jókai 34. Kft.-t, a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft-t, és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft-t, továbbá a két utóbbi leányvállalat 100 %-os tulajdonában lévő Katlanka B Kft-t, illetve a Budapesti Ingatlan Nyrt. és a Katlanka B Kft. 100 %-os tulajdonában lévő Katlan Befektetési Zrt-t vont be.

1. A Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.; központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.). A társaságot 1995-ben alakította a Budapesti Ingatlan Nyrt. Jegyzett tőkéje: 1.083 M Ft., fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. Jelenleg a Budapest, VI. ker. Andrassy út 82. sz. alatti ingatlan tulajdonosa és a fejlesztés projektcége.
2. BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), amelyet 2007. október 19-én 3 M Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt. A társaság fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Budapest, XII. ker. Királyhágó tér 6-7. sz. alatti ingatlan tulajdonosa és a fejlesztés projektcége.
3. A BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10.; központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), amelyet 1999. május 11-én, 3 M Ft törzstőkével alapított a Budapesti Ingatlan Nyrt., majd 2000. augusztus 9-én 300 M Ft-tal megemelte törzstőkéjét. A társaság fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás.
4. A Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57., illetve 2174 Verseg-Fenyőharaszi), amelyet a Budapesti Ingatlan Nyrt. 2000. szeptember 6-án, 15 M Ft törzstőkével alapított. A társaság törzstőkéje 2008. október 31-én megemelésre került 16 MFt-ra. A társaság feladata a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonában lévő Verseg-Fenyőharaszi Kastélyszálló üzemeltetése.
5. Katlanka B Befektetési Kft. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10., központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.). Jegyzett tőkéje 834,1 M Ft. Fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Katlanka B Befektetési Kft. a Budapesti Ingatlan Nyrt. 100%-os leányvállalatainak, a BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. és a Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. kizárólagos tulajdonában lévő társaság. A Budapest, IX. ker. Lechner Ödön fasor 3. sz. alatti (Castrum-ház) fejlesztés lebonyolítása köthető a társasághoz.
6. Katlan Befektetési Zrt. (székhelye: 1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.), melynek 83,48 %-ban közvetlenül a Budapesti Ingatlan Nyrt., 16,52 %-ban a Katlanka B Kft. a tulajdonosa. A Katlan Zrt. fő tevékenységi köre is az ingatlanforgalmazás. Jegyzett tőkéje. 2.765.560 M Ft. A Budapest, II. ker. Hankóczy u. 4-6. sz. alatti (Pasa Park) ingatlan, a Budapest, III. ker. Harsánylejtő ingatlan-csoport és a Budapest, VIII. ker. Rákóczy út 57. sz. alatti ingatlanképezi a társaság tulajdonát.

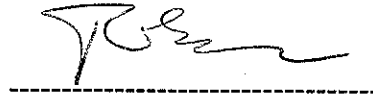
A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2008. augusztusában két új társaságot alapított jövőbeni projektjeinek lebonyolítására. A BPR ALFA Ingatlanfejlesztő Kft. és a BPR BÉTA Ingatlanfejlesztő Kft. 500.000,-Ft-os törzstőkével alakult, mindkettő székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 57., fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaságok 2008. évben tevékenységet nem végeztek. A Budapesti Ingatlan Nyrt. 2008. augusztus 14-én értékesítette a BIF Bajcsy 57 Kft.-ben lévő 100%-os üzletrészt. Ezen utóbbi 3 társaság nincs bevonva a Budapesti Ingatlan Nyrt. konszolidációs körébe.

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10. központi ügyintézés helye: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.) ezúton nyilatkozik arról, hogy az üzleti jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

Budapest, 2009. március 20.



Dr. Nobilis Kristóf  
az Igazgatótanács elnöke



Tóth Csaba  
vezérigazgató