



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

A konszolidált éves beszámoló, valamint a kiegészítő melléklete

1	2	0	4	1	7	8	1	6	8	2	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Céggjegyzék száma

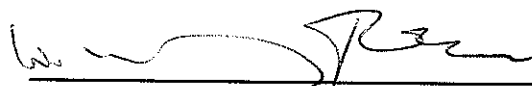
a vállalkozás megnevezése BUDAPESTI INGATLAN NYRT.

a vállalkozás címe, telefonszáma 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. 457-3860

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

2008. 01. 01. - 12. 31.
üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2009. március 26.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

P.H.

MÉRLEGEK
2007. 12. 31. és 2008. 12. 31.

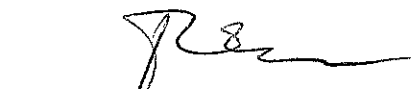
Megnevezés	2007.12.31	2008.12.31
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	25 693 474	28 169 170
IMMATERIÁLIS JAVAK	10 117	15 663
TÁRGYI ESZKÖZÖK	25 483 046	27 997 814
Befektetési célú ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	20 658 678	22 366 597
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 347 000	3 439 000
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	37 844	77 057
Beruházások, felújítások	1 439 524	2 115 160
BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	6 000	1 000
Befektetések társult vállalkozásokban	6 000	1 000
HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK	194 311	154 693
EGYÉB BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	0	0
FORGÓESZKÖZÖK	1 796 017	1 044 017
KÉSZLETEK	459 515	297 864
VEVŐKÖVETELÉSEK	69 588	73 706
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖVETELÉSEK ÉS AKTÍV ID. ELHAT.	386 915	428 128
ÉRTÉKPAPIROK	0	0
PÉNZESZKÖZÖK	879 999	244 319
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	27 489 491	29 213 187

Megnevezés	2007.12.31	2008.12.31
SAJÁT TŐKE	17 312 610	16 882 939
JEGYZETT TŐKE	2 583 220	2 583 220
TARTALÉKOK	11 964 563	14 836 041
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2 764 827	-536 322
KÜLSŐ TULAJDONOSOK RÉSZESEDÉSE	0	0
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 096 434	11 407 462
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	6 243 380	8 722 840
Céltartalékok várható kötelezettségekre	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	2 853 054	2 668 360
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	16 262
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 080 447	922 786
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	46 935	
Szállítók	535 090	373 887
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	498 422	548 899
FORRÁSOK ÖSSZESEN	27 489 491	29 213 187

Budapest, 2009. március 26.



Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke




Tóth Csaba
vezérigazgató

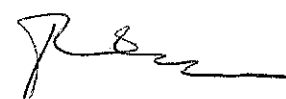
Budapesti Ingatlan
Hasznosítási és Fejlesztési NyRt.
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
6.

EREDMÉNYKIMUTATÁSOK
2007. 12. 31. és 2008. 12. 31.

Megnevezés	2007.12.31	2008.12.31
Értékesítés árbevétele	4 171 860	2 278 662
Egyéb működési bevétel	2 915 880	33 136
ÖSSZES MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	7 087 740	2 311 798
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	2 513 189	1 032 398
Személyi jellegű ráfordítások	295 631	388 635
Értékcsökkenés és értékvesztés	72 697	77 443
Egyéb működési ráfordítások	178 283	165 578
ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG ÉS RÁFORDÍTÁS	3 059 800	1 664 054
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	4 027 940	647 744
Pénzügyi műveletek bevétele	99 150	71 081
Pénzügyi műveletek ráfordítása	336 952	1 030 923
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG NETTÓ EREDMÉNYE	-237 802	-959 842
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	3 790 138	-312 098
Adófizetési kötelezettség	156 785	133 001
Halasztott adófizetési kötelezettség	610 204	-167 099
ADÓZOTT EREDMÉNY	3 023 149	-278 000
Külső tulajdonosok részesedése az eredményből	0	0
Jóváhagyott osztalék, részesedés	258 322	258 322
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2 764 827	-536 322

Budapest, 2009. március 26.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke


Tóth Csaba
vezérigazgató

KIMUTATÁSOK
A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁRÓL
2007. 12. 31. és 2008. 12. 31.

	JEGYZETT TŐKE	TŐKE-TARTALÉK	EREDMÉNY-TARTALÉK	LEKÖTÖTT TARTALÉK	ÉRTÉKELESI TARTALÉK	LEÁNYVALLALATI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN
2005. december 31.	2 583 220	594 752	6 642 982	0	1 696 997	222 292	301 370	12 041 613
- 2005-ös mérleg szerinti eredmény átvezetése			169 266			132 104	-301 370	0
- 2006. évi mérleg szerinti eredmény							2 204 434	2 204 434
- egyéb ingatlanok tárgyévii értékmövekményének hatása			10 613		-144 567			-144 567
- egyéb ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó korrekció			-5 000					10 613
- kapcsoló vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés								-5 000
2006. december 31.	2 583 220	594 752	6 817 861	0	1 552 430	354 396	2 204 434	14 107 093
- 2006-os mérleg szerinti eredmény átvezetése			2 132 974			71 460	-2 204 434	0
- 2007. évi mérleg szerinti eredmény							2 764 827	2 764 827
- egyéb ingatlanok tárgyévii értékmövekményének hatása					426 901			426 901
- egyéb ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó korrekció			13 789					13 789
- kapcsoló vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés								0
2007. december 31.	2 583 220	594 752	8 964 624	0	1 979 331	425 856	2 764 827	17 312 610
- 2007-os mérleg szerinti eredmény átvezetése			2 014 688			749 872	-2 764 827	-267
- 2008. évi mérleg szerinti eredmény							-536 322	-536 322
- egyéb ingatlanok tárgyévii értékmövekményének hatása					87 972			87 972
- egyéb ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó korrekció			18 946					18 946
- kapcsoló vállalkozásnak nyújtott pótbefizetés								0
2008. december 31.	2 583 220	594 752	10 998 258	0	2 067 303	1 175 728	-536 322	16 882 939

Budapest, 2009. március 26.

Dr. Nobilis Kristóf

az Igazgatótanács elnöke

Tóth Csaba
vezérigazgató

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

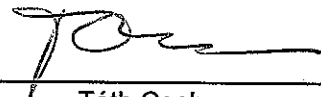
CASH-FLOW
2007. 12. 31. és 2008. 12. 31.

Megnevezés	2007. december 31.	2008. december 31.
Adózás előtti eredmény (kapott osztalék nélkül)	3 363 060	-312 098
Elszámolt amortizáció	72 451	77 443
Elszámolt értékvesztés	3 912	10 075
Tartalékok változása	-223 204	106 651
Tartalékok változása előző évi hibák miatt	84 250	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	3 860	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	35 316	-1 168 631
Szállítói kötelezettség változása	498 896	-161 203
Egyéb rövid lej. kötel. változása /hitel, kölcsön nélkül/	611 804	50 477
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	-7 052	16 262
Halasztott adó kötelezettségek változása	925 751	-184 694
Halasztott adó követelések változása	10 214	39 618
Vevőkövetelés változása	-9 289	-9 798
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	-1 381 954	116 043
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-29 250	-133 001
Fizetett, fizetendő adó (halasztott)	-871 054	167 099
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-258 322	-258 322
MŰKÖDÉSI CASH-FLOW	2 829 389	-1 644 080
Befektetett eszközök beszerzése	-4 541 192	-2 798 247
Befektetett eszközök eladása	432	1 374 122
Kapott osztalék	0	0
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW	-4 540 760	-1 424 125
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
Hitel és kölcsön felvétele	3 957 600	2 479 460
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök, elhelyezett bankbetétek törlesztése	-522	0
Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, - visszafizetése	-1 284 089	-46 935
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
Alapítókka szembeni, ill. egyéb hosszú lej. kötelezettségek változása	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ CASH-FLOW	2 672 989	2 432 525
PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA MINDÖSSZESEN	961 618	-635 680

Budapest, 2009. március 26.



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 konszolidált éves beszámolóhoz

Budapest, 2009.

I. A TÁRSASÁG ALAPADATAI

I. A Társaság céadatai:

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
Honlapja: www.bif.hu
A Társaság alapító okiratának kelte: 1995. 01.31.
A Társaság működése megkezdésének időpontja: 1994. 05.01.
Bejegyző bíróság: Fővárosi Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042813
Társaság statisztikai számjele: 12041781-6820-114-01
Adóigazgatási azonosító száma: 12041781-2-41
Közösségi adószám: HU12041781
Társaság törzstőkéje: 2.583.220.000,-Ft
Társaság működésének időtartama: határozatlan
A Társaság üzleti éve: megegyezik a naptári évvel
A Társaság fő tevékenysége: 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A Társaság egységes irányítási rendszerben működik, Igazgatótanácsának tagjai:
dr. 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) honlap, a PSZÁF honlap (www.kozzetetelek.hu) és a Társaság saját honlapja (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 törzsrészevényből 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 ¹	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 számviteli 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	Ingyatlan-gazdálkodási igazgató	2008.07.21	2009.03.31.		0

¹ 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. Csidei Laura gazdasági igazgató munkaviszonya 2008. október 30-án megszűnt. A kontrolling igazgatói tisztségre 2008.12.08-tól Szabó Tímea került kinevezésre.

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 szerződéseknek, 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 kiéleződött 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 megdrágulása. A 2008-ban meglévő hitelek kamata jelentősen megemelkedett, mely a kamatfizetési kötelezettség nagymértékű növekedését vonja maga után.

VII. A TÁRSASÁG KONSZOLIDÁCIÓS KÖRÉNEK BEMUTATÁSA

A.) Alapadatok

BIF Jókai 34. Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.

székhelye:	1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.
alakulásának időpontja:	2007.10.19.
utolsó cégbírósági bejegyzés száma és helye:	01-09-888463/15, Budapest, Fővárosi Cégbíróság
jegyzett tőkéje:	3.000.000,-Ft
fő tevékenységi köre:(TEÁOR)	6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
könyvvizsgálója:	TOREX Pénzügyi és Számviteli Tanácsadó Kft. (Németh Tamás) 9023 Győr, Ifjúság krt. 23.
tulajdonosi struktúrája:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. 100%

Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.

székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
alakulásának időpontja:	2000. szeptember 06.
érvényes alapszabályának kelte:	2009.január 30.
utolsó cégbírósági bejegyzésének száma és helye:	Cg 01-09-690792/41. Fővárosi Cégbíróság
cégbejegyzés kelte:	2000. szeptember 18.
alapításkori alaptőkéje:	15.000 E Ft
aktuális alaptőkéje:	16.000 E Ft
fő tevékenységi kör:	5510'08 Szállodai szolgáltatás
üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
beszámolási időszak:	2008. január 01 - 2008. december 31.
könyvvizsgálója:	TOREX Pénzügyi és Számviteli Tanácsadó Kft. (Németh Tamás) 9023 Győr, Ifjúság krt. 23.
tulajdonosi struktúrája:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 1065.Budapest, Bajcsy-Zs. u. 57. 100 %

Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft.

székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
alakulásának időpontja:	1995. január 1.
érvényes alapszabályának kelte:	2009. március 19.
utolsó cégbírósági bejegyzésének száma és helye:	Cg 01-09-367370/53. szám, Budapest
utolsó cégbírósági bejegyzésének kelte	2008.10.15.

alapításkori alaptőkéje:	3.000 E Ft
aktuális alaptőkéje:	1.083.000 E Ft
fő tevékenységi köre (TEÁOR)	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
könyvvizsgálója:	TOREX Pénzügyi és Számviteli Tanácsadó Kft. (Németh Tamás) 9023 Győr, Ifjúság krt. 23.
tulajdonosi struktúrája:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. 100 %

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.

székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
központi ügyintézés helye:	1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 57.
alakulásának időpontja:	1999. május 11.
utolsó cégbírósági bejegyzés száma és helye:	Cg. 01-09-680200/31. Fővárosi Cégbíróság
jegyzett tőkéje:	303.000 E Ft
fő tevékenységi köre:(TEÁOR)	6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
könyvvizsgálója:	TOREX Pénzügyi és Számviteli Tanácsadó Kft. (Németh Tamás) 9023 Győr, Ifjúság krt. 23.
tulajdonosi struktúrája:	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Rt. 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. 100%

Katlan Befektetési Zártkörűen működő Részvény Társaság

székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
alakulásának időpontja:	1997. november 7.
cégbírósági bejegyzés száma :	Cg. 01-10-044292
utolsó cégbírósági bejegyzés száma, helye:	Cg. 01-10-044292/66., Fővárosi Cégbíróság
jegyzett tőkéje:	2.765.560 E Ft
főtevékenysége:	6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
tevékenységi köre:(TEÁOR)	4110'08 Épületépítési projekt szervezése
	5821'08 Számítógépes játék kiadása
	5829'08 Egyéb szoftverkiadás
	6201'08 Számítógépes programozás
	6202'08 Információ-technológiai szaktanácsadás
	6203'08 Számítógép-üzemeltetés
	6209'08 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás
	6311'08 Adatfeldolgozás, web-hosztिंग szolgáltatás
	6399'08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
	6832'08 Ingatlankezelés
	7010'08 Üzletvezetés
	7021'08 PR, kommunikáció

	7022'08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
	7490'08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
	7740'08	Immateriális javak kölcsönzése
	8110'08	Építményüzemeltetés
	8230'08	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
	8291'08	Követelésbehajtás
	8299'08	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
	8560'08	Oktatást kiegészítő tevékenység
üzleti éve:		megegyezik a naptári évvel.
könyvvizsgálója:		Torex Pénzügyi és Számviteli Tanácsadó Kft. (9023 Győr, Ifjúság krt. 23., Cg.: 08-09-006210). Személyében felelős kijelölt könyvvizsgáló: Németh Tamás.
tulajdonosi struktúrája:		Budapesti Ingatlan Nyrt. 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. 83,48 % Katlanka B Kft. 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. 16,52 %

Katlanka B Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye:	1033 Budapest, Polgár u. 8-10.
alakulásának időpontja:	1998. július 03.
cégbírósági bejegyzés száma és helye:	Cg. 01-09-674705 Fővárosi Cégbíróság
utolsó cégbírósági bejegyzésének száma, helye és kelte:	Cg. 01-09-674705/60 Budapest, 2009.01.15.
jegyzett tőkéje:	834.100 E Ft
fő tevékenységi köre:(TEÁOR)	6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele"
üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
könyvvizsgálója:	TOREX Pénzügyi és Számviteli Tanácsadó Kft. (Németh Tamás) 9023 Győr, Ifjúság krt. 23.
tulajdonosi struktúrája:	BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. 1033 Budapest, Bajcsy-Zs. u. 57. 99,99% Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft. 1033 Budapest, Polgár u. 8-10. 0,01%

B.) Vállalatvezetés és foglalkoztatás

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 tisztségéből 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.

C.) A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között bekövetkezett lényeges események

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között a Társaságnál lényeges események nem történtek.

Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft.

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges események nem történtek.

Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.

. A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges események nem történtek.

BIF Jókai 34. Kft.

A Társaságnál a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges események nem történtek.

Katlan Befektetési Zrt.

A Társaság 2009. év elején megvásárolta a Sas Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. üzletrészeinek 100%-át, mely cégnevét BPR Delta Kft.-re változtatta.

Valamit felvásárolta a Közép Európai Média Ingatlankezelő Zrt. részvényeinek 100%-át, mely cégnevét BPR Gamma Zrt.-re változtatta. A cégek felvásárlására 2.570.571 E Ft bankhitel felvétele nyújtotta a fedezetet

Katlanka B. Befektetési Kft.

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges esemény nem történt

D.) A vállalatok tevékenységének, piaci környezetének bemutatása, eredményességét befolyásoló kockázati tényezők

BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.

A BU-MA Ingatlan Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás. A Társaságnak árbevételt szerző tevékenysége a tárgy évben nem volt. A Társaság ingatlanforgalmazási tevékenységét a lakáspiacon kezdte meg 1999. évben. Stratégiai kérdésekben az anyavállalattal egyeztetve kell meghoznia döntését.

A fent említett egyeztetési kényszer következtében a Kft. helyzete jelentősen függ anyavállalatától, az őt ért piaci hatásoktól, illetve döntéseitől.

Castrum-BIF Ingatlanüzemeltető Kft.

A CASTRUM-BIF Ingatlanüzemeltető Kft. fő tevékenysége az ingatlan bérbeadás és üzemeltetés. Tárgyévben e tevékenységét nem gyakorolta. A Castrum-BIF Kft. 2007.május 24. napján kelt Adásvételi szerződés alapján megvásárolta a 1060 Budapest, Andrássy út 82. szám alatt fekvő 718 m² alapterületű (28613 Hrsz.) ingatlant. A Társaság keresi az ingatlan legjobb hasznosítási formáját.

A Budapesti Ingatlan Rt. (anyavállalat) által 2004. június 1. napján átszervezést hajtott végre. Ezen időponttól kezdődően a Társaságnak árbevétele, csak közvetített szolgáltatásból keletkezett. Külső, vállaltcsoporton kívüli megbízásai nem voltak. Az ingatlanpiac változásait, hatásait elemezve az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben (ingatlan vásárlás, beruházások), leányvállalata az operatív, üzemeltetői feladatokat látja el, így az, hogy mely ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedik a Kft., anyavállalatától függ.

Azon, fentiekben már bemutatott alaphelyzet következtében, hogy a Társaság alapvetően az anyavállalat megbízása alapján végez üzemeltetői tevékenységet és külső üzemeltetői megbízásai nincsenek, a Kft. helyzete erősen függ anyavállalatától és az őt ért piaci hatásoktól.

Kastélyszálló Vendéglátóipari és Szolgáltató Kft.

A Kastélyszálló Kft. alapfeladata, hogy anyavállalata, a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. tulajdonában lévő ingatlant költségtakarékosan, hatékonyan, a piaci körülmények között elvárható színvonalon, a vendégek igényeihez igazodva üzemeltesse.

A szálloda- és vendéglátóiparban a konkurenciával való megküzdés még a tárgyévben is nehézséget okoz, mely a bevételek bázis évhez viszonyított csekély mértékű emelkedésében is mutatkozik.

Az üzemeltetést illetően az anyavállalat dönt a stratégiai kérdésekben (nagy összegű felújítás, beruházás), leányvállalata az operatív, üzemeltetői feladatokat látja el.

Fentiekben már bemutatott alaphelyzet következtében, a Társaság alapvetően anyavállalata megbízása alapján végez üzemeltetői tevékenységet, így a Kft. helyzete erősen függ anyavállalatától, az őt ért piaci hatásoktól, illetve döntéseitől.

BIF Jókai 34. Kft.

A Kft. fő tevékenysége az ingatlanforgalmazás. Helyzete jelentősen függ anyavállalatától, az őt ért piaci hatásoktól, illetve döntéseitől.

Katlan Befektetési Zrt.

A Katlan Befektetési Zrt. fő tevékenységi köre 2002. július 16-ai hatállyal az ingatlanforgalmazás. Ezen tevékenységi körével összhangban 2002. évben kettő (Budapest, II. kerületi lakópark és Budapest, VII. kerületi épület), 2003-ban egy (Budapest, IX. kerületi telek épülettel) forgalmazási célú ingatlan vásárlására került sor. A Társaság 2007. évben is folytatta szokásos tevékenységét, a Hankóczy úti lakópark bérbeadását és üzemeltetését, a Rákóczi úti ingatlan bérbeadását. A tárgyév kiemelkedő eseménye, hogy az Igazgató Tanács döntött a Hankóczy úti lakások, tárolók és garázsok értékesítéséről. Ezen kívül a tárgyévben folytatódott a Harsánylejtőn végzett beruházási munkálatok.

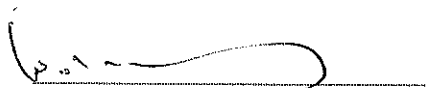
Katlanka B. Befektetési Kft.

A Katlanka B Befektetési Kft. fő tevékenységi köre az ingatlanforgalmazás, melyet a következő években olyan irányban kíván gyakorolni, hogy a tulajdonában lévő Budapest, IX. kerületi építési telken lakásokat, irodákat és üzleteket magába foglaló épületet építtetett (Castrum-Ház), melyből a lakások eladásra, míg az irodák és üzlethelyiségek bérbeadásra kerülnek. A beruházást 2004. év végén kezdte el a Társaság és 2007. februárjában fejezte be. A lakások és elkészült irodák csaknem teljes mértékű el-, illetve bérbeadása az elmúlt két évben megtörtént.

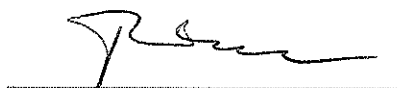
A Társaság tevékenységének sikerét elsősorban a lakás- és irodapiacon érvényesülő tendenciák határozzák meg. A lakáseladási piacon elért sikerét mutatja, hogy a mérlegkészítés időpontjában már csak néhány eladó lakás volt a Castrum-Házban. Az elkövetkezendő évek bevételeit az irodák bérleti díjai és üzemeltetésével kapcsolatos bevételek fogják jelenteni.

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.

Budapest, 2009. március 26.



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.

**Kiegészítő megjegyzések
a 2008. évi konszolidált beszámolóhoz**

Budapest, 2009.

I. A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT. BEMUTATÁSA

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (1033-Budapest, Polgár u. 8-10.) 1995. január 31-én átalakulással jött létre. Jogelődje a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft., amelyet 1994. január 1-jén 1.000 E Ft törzstőkével alapított az Állami Vagyonügynökség.

Az 1995. január 31-én létrejött Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2.363.220 E Ft jegyzett tőkével alakult, majd 1997. augusztusában 220.000 E Ft jegyzett tőke emelésre került sor. A Társaság jegyzett tőkéje azóta nem változott: a Társaság 2006. december 31-ei jegyzett tőkéje 2.583.220 E Ft, amely 2.583.220 darab, 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényből áll. 2007. szeptember 20-án a Társaság részvényeinek névértéke 1000 Ft-ról 100 Ft-ra változott. Így a jelenlegi alaptőke 25.832.200 db 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészvényből áll.

1998. február 16-án történt meg a Társaság részvényeinek a Budapesti Értéktőzsde „B” kategóriájába való bevezetése.

A Társaság saját tulajdonú ingatlanjainak, elsősorban bérbe adás útján történő hasznosításával foglalkozik. A vállalatcsoport dolgozóinak átlagos statisztikai állományi létszáma 2008. december 31-én 58 fő. (2007. december 31-én 70 fő volt). A Társaság székhelye: 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

A Társaság számára 2005. január 1-től kötelező a konszolidált beszámoló IFRS előírásai szerinti elkészítése.

A 2008. évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások is az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készültek.

II. A VÁLLALATCSOPORTHOZ TARTOZÓ VÁLLALKOZÁSOK BEMUTATÁSA

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. konszolidált beszámolójába az alábbi leányvállalatok kerültek bevonásra:

Társaság neve	Tevékenységi kör	Tulajdoni hányad	Saját tőke 2008. 12. 31-én (E Ft)
Katlan Zrt.	Ingatlanhasznosítás	100 %	3.156.890
Katlanka B Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	1.509.961
Kastélyszálló Kft.	Ingatlanhasznosítás	100 %	17.365
Castrum-BIF Kft.	Ingatlanüzemeltetés	100 %	1.076.541
BU-MA Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	300.209
BIF Jókai 34. Kft.	Ingatlanforgalmazás	100 %	-73.812

Valamennyi fenti leányvállalat teljes körűen bevonásra került a konszolidálás során.

Tárgyévben két projekt cég alapítására került sor 1.000 E Ft értékben. Jelenleg nem folytatnak tevékenységet, jelentéktelenségük miatt a konszolidációba sem kerültek bevonásra.

III. A VÁLLALATCSOPORT SZÁMVITELÉBEN ALKALMAZOTT FŐBB ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

A Budapesti Ingatlan Nyrt. és leányvállalatai éves beszámolóikat a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készítik. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól.

A mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Közösségek Bizottsága által elfogadott standardok szerint készültek.

A beszámoló pénzneme a magyar forint, a vállalatcsoport pénzügyi éve megegyezik a naptári évvel.

1. Konszolidációs elvek

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Budapesti Ingatlan Nyrt. és az ellenőrzése alatt álló, 100 %-os tulajdoni hányadú leányvállalatainak adatait foglalják magukba. Ezen leányvállalatok teljes körűen bevonásra kerültek a konszolidáció során.

A Társaságnak kettő, a tárgyévben bejegyzett, 100 %-os tulajdonú vállalata van, amely – az adatok csekély nagyságrendjére tekintettel – nem került bevonásra a konszolidálás során.

2. Az eszközök és források értékelése

Az eszközök és források értékelésére alkalmazott eljárások, módszerek az alábbiak:

a.) Immateriális javak

Az immateriális javak értékének alapja a bekerülési ár. Aktiválást követően értékcsökkenés kerül elszámolásra. Az értékcsökkenési leírás elszámolása bruttó érték alapján, lineáris kulcsokkal történik. Az immateriális javak között a vállalatcsoport tulajdonában szellemi termékek, vagyoni értékű jogok vannak, melyek leírási kulcsa 33 %, illetve amennyiben az eszköz egyedi beszerzési értéke 100 E Ft alatti, akkor a használatba vételkor egy összegben, amennyiben 100-200 E Ft közötti két év alatt kerül leírásra.

b.) Tárgyi eszközök

ba.) Ingatlanok

Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. Ennek megfelelően az ingatlanok olyan tárgyi eszközök:

1. amelyeket

- áruk vagy szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra, vagy

- másoknak történő bérbeadásra, vagy
- igazgatási célokra tartanak, és

2. amelyek várhatóan egynél több időszak alatt kerülnek felhasználásra.

Ezen előírásnak megfelelően a Társaság az ingatlanoknak három csoportját különíti el:

- bérbeadási céllal (és egy évnél hosszabb ideig) tartott ingatlanok: ezek alkotják a befektetési célú ingatlanok csoportját és a tárgyi eszközök befektetési célú ingatlanok során kerülnek kimutatásra
- áruk és szolgáltatások nyújtása céljából (és egy évnél hosszabb ideig tartott) ingatlanok: ezek alkotják az egyéb ingatlanok csoportját és a tárgyi eszközök egyéb ingatlanok során kerülnek kimutatásra,
- értékesítési céllal (várhatóan egy évnél rövidebb ideig) tartott ingatlanok: ezek alkotják a forgalmazási céllal vásárolt ingatlanok csoportját és a forgóeszközök készletek során kerülnek kimutatásra.

A befektetési célú ingatlanokra vonatkozó tételes előírásokat az IAS 40 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében befektetési célú ingatlanok minősül az ingatlan, melyet bérbeadási, vagy tőkenövelési, vagy mindkét céllal tartanak. Tekintettel arra, hogy az anyavállalat fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás, a vállalatcsoport tulajdonában lévő ingatlanok döntő része befektetési célú ingatlan. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartja a Társaság.

A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a Társaság. A valós érték modellre vonatkozó előírásokat a fent hivatkozott standard 33-55. bekezdései tartalmazzák

A befektetési célú ingatlanok beszerzéséhez közvetlenül hozzárendelhető hitelfelvételi költségek, amennyiben az ingatlan aktiválásra alkalmas állapotba hozása még folyamatban van, az IAS 23 nemzetközi számviteli standard értelmében aktiválásra kerülnek és az adott befektetési célú ingatlan bekerülési értékének részét képezik. (Minden egyéb esetben a hitelfelvételi költségek ráfordításként kerülnek elszámolásra.)

A vállalatcsoport tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását a KPMG Tanácsadó Kft. végezte. A KPMG Tanácsadó Kft. első alkalommal 2004. január 1-jére vonatkozóan határozta meg a befektetési célú ingatlanok piaci értékét. Ezt követően minden év december 31-re vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembe vételével történt. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) került alkalmazásra, majd az óvatosság elve alapján az ingatlanok piaci értékeként a legalacsonyabb érték került meghatározásra.

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.

Az egyéb ingatlanokra vonatkozó tételes előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében egyéb ingatlanok minősül az ingatlan, melyet áruk, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak. A vállalatcsoportnak parkolási és szállodai szolgáltatásokat nyújtó ingatlanjai tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a Társaság. A valós érték modellre vonatkozó előírásokat a fent hivatkozott standard 31-42. bekezdései tartalmazzák

A vállalatcsoport tulajdonában lévő egyéb ingatlanok valós értékének meghatározását a KPMG Tanácsadó Kft. végezte. A KPMG Tanácsadó Kft. első alkalommal 2004. január 1-jére vonatkozóan határozta meg az egyéb ingatlanok piaci értékét. Ezt követően minden év december 31-re vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembe vételével történt. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) került alkalmazásra, majd az óvatosság elve alapján az ingatlanok piaci értékeként a legalacsonyabb érték került meghatározásra.

Az egyéb ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség közvetlenül a saját tőke részeként, mint átértékelési többlet kerül kimutatásra. A valós érték változásából eredő veszteség az átértékelési többletet csökkenti, ugyanakkor ha az átértékelési többlet összege nullára csökkent, a valós érték változásából eredő veszteség a tárgyévi veszteségben kerül elszámolásra. Amennyiben a tárgyévi veszteség terhére kerül elszámolásra egyéb ingatlan átértékelésből adódó különbözet, a következő időszakok átértékelési többleteit mindaddig a tárgyévi nyereség terhére kell elszámolni, amíg az a korábban elszámolt átértékelési csökkenést fordítja meg. Az átértékelési többlet nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek.

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

bb.) Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek

A műszaki és egyéb berendezésekre, felszerelésekre, gépekre vonatkozó előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. Ezen eszközök megjelenítése bekerülési érték modell alapján történik, azaz ezen eszközök a halmozott értékcsökkenéssel és a halmozott értékvesztés miatti veszteséggel csökkentett bekerülési áron kerülnek nyilvántartásra.

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

Az IAS 17 nemzetközi számviteli standard szabályozza a lízingre vonatkozó előírásokat. Ezen standard szerint az olyan lízing, amelynek révén lényegében egy eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden kockázat és haszon átadásra kerül, az pénzügyi lízing. A pénzügyi lízing keretében lízingelt eszközt a lízingbe vevőnek eszközként kell a mérlegében kimutatni. A

társaság autókat vesz tartósan bérebe, amely pénzügyi lízingnek minősül, így ezen eszközök felvételre kerültek a műszaki és egyéb gépek, járművek közé. A vonatkozó standard értelmében ezen lízingelt eszközök bekerülési értéke megegyezik ezen eszközök valós értékével, vagy – ha ez alacsonyabb - a minimális lízingfizetések jelenértékével. Ezen eszközök mérlegbe való felvétele után a műszaki és egyéb gépekre vonatkozó IAS 16 standardokban előírtak kerülnek alkalmazásra.

c.) Halasztott adó követelések és halasztott adó kötelezettségek

Az adott időszakra vonatkozó, az adóhatóság által kialakított szabályoknak megfelelően meghatározott tényleges adófizetési kötelezettség (vagy adó követelés) kimutatásán kívül a halasztott adó követelések és adó kötelezettségek is felvételre kerülnek. A halasztott adókra vonatkozó előírásokat az IAS 12 számviteli standard tartalmazza. Ennek értelmében:

A halasztott adókövetelés a már ténylegesen megfizetett nyereségadónak a következő időszakokban visszatérülő összegei. Ilyen visszatérülő összegek adódhatnak:

- levonható átmeneti különbözetekből (valamely eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke és adóalapja közötti olyan különbözet, amelyek levonhatóak azon jövőbeli időszakok adóköteles nyereségéből, amikor az eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke megtérül, vagy teljesítésre kerül.)
- fel nem használt negatív adóalapok tovább viteléből,
- fel nem használt adójóváírások tovább viteléből.

A levonható átmeneti különbözetekre, a fel nem használt negatív adóalapra és adójóváírásra a mindenkori nyereségadó kulccsal (jelenleg 16 %) kerül elszámolásra a halasztott adó követelés. (A 4 %-os különadó adóalapját ezek a tételek nem módosítják.)

A halasztott adó kötelezettség a nyereségadónak a következő időszakokban – az adóköteles átmeneti különbözetekből eredően – fizetendő összegei. Az adóköteles átmeneti különbözet valamely eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke és adóalapja közötti olyan különbözet, amely azon jövőbeli időszakok adóköteles nyereségének meghatározásakor adóköteles összeget eredményeznek, amelyekben az eszköz, vagy kötelezettség könyv szerinti értéke megtérül, vagy teljesítésre kerül. Ezen adóköteles átmeneti különbözetre a mindenkori nyereségadó kulccsal (jelenleg 16 % + 4 % különadó) kerül elszámolásra a halasztott adó kötelezettség.

d.) Készletek

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

e.) Vevőkövetelések

A vevőkövetelések az elszámolt értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra.

f.) Egyéb követelések

Az egyéb követelések bekerülési értéken kerülnek kimutatásra.

g.) Értékpapírok

Az értékpapírok nyilvántartása FIFO módszerrel történik, de 2008. évben a vállalatcsoport nem rendelkezett értékpapírokkal.

h.) Kötelezettségek

A kötelezettségek között az éven belül esedékes kötelezettségek a rövid lejáratú kötelezettségek, az éven túl esedékes kötelezettségek a hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek kimutatásra.

A kötelezettségek bekerülési értéken kerülnek felvételre. A devizás kötelezettségek év végén a fordulónapi MNB árfolyammal kerülnek értékelésre.

IV. A VÁLLALATCSOPORT GAZDÁLKODÁSÁNAK BEMUTATÁSA

1. A vállalatcsoport 2008. évi konszolidált mérlegképleteinek a bemutatása

ESZKÖZÖK

Befektetett eszközök

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. konszolidált mérlegében a befektetett eszközök állománya 28.169.170 E Ft, amely az eszközök 96,43 %-át képviseli.

I. Immateriális javak

Az **immateriális javak** értéke 15.663 E Ft, ami a befektetett eszközök állományának csupán 0,056 %-a. Az immateriális javakon belül 2008. december 31-én vagyoni értékű jogokkal rendelkezik a vállalatcsoport. Az immateriális javak értéke 2008. évben a következőképpen változott:

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Vagyoni értékű jogok	24.865	11.308	4.661	31.512	14.748	5.763	4.664	15.847	15.663
Összesen				31.512					15.663

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

A 2008. december 31-ei állományból 15.130 E Ft az anyavállalat, 533 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

II. Tárgyi eszközök

A vállalatcsoport befektetett eszközeinek 99,39 %-a **tárgyi eszköz**. A tárgyi eszközök között ingatlanokkal, műszaki és egyéb berendezésekkel, felszerelésekkel, valamint beruházásokkal rendelkezik a csoport.

Az ingatlanok a vállalatcsoport tulajdonát képező ingatlanok, ingatlan tulajdoni hányadok és az ezekhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékét mutatja.

Az ingatlanok egy részét bérbeadási céllal tartja a vállalatcsoport, ezen ingatlanok jelentik a befektetési célú ingatlanok csoportját. Az ingatlanok másik részét szolgáltatások nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartja a vállalatcsoport, ezen ingatlanok alkotják a saját használatú ingatlanok csoportját.

1. Befektetési célú ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

A befektetési célú ingatlanokra vonatkozó előírásokat az IAS 40 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében befektetési célú ingatlanok minősülnek az az ingatlan, melyet bérbeadási, vagy tőkenövelési, vagy mindkét céllal tartanak. Tekintettel arra, hogy az anyavállalat fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás, a vállalatcsoport tulajdonában lévő ingatlanok döntő része befektetési célú ingatlan.

A befektetési célú ingatlanok értéke E Ft-ban a következőképpen alakult a tárgyévben:

Valós érték			
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
20.658.678	3.902.619	2.194.700	22.366.597

A befektetési célú ingatlanok bruttó értékének alakulás az alábbi tételekből adódott:

- új ingatlan megszerzése (Királyhágó utcai telek) 1.500.000 E Ft,
- meglévő ingatlan értékesítése (Illatos úti raktárbázis) 902.700 E Ft,
- beruházás üzembe helyezése (Flórián udvar parkolóház II. ütem) 1.205.000 E Ft,
- meglévő ingatlanokban végzett felújítási munkák (Teréz körút): 447.000 E Ft,
- az ingatlanok valós értékének tárgyévi növekedése: 750.619 E Ft.
- az ingatlanok valós értékének tárgyévi csökkenése: 1.292.000 E Ft

Valós érték növekedés okai:

A befektetési ingatlanok valós értékének növekedését jórészt a Harsány Lejtő okozta. A Harsány Lejtőn 2008-ban elvégzett régészeti feltárások megerősítették, hogy a terület - régészeti felügyelet mellett - teljes egészében beépíthető, mely jelentős kockázatmérséklő tényező.

Valós érték csökkenés okai:

A fent említett Illatos úti ingatlan eladása mellett a pénzüpi válság következményeként a befektetési ingatlanok értéke világszerte esett, nem kivétel ez alól a BIF Nyrt. portfóliójának azon köre sem, melyeken az elmúlt évben nem történt értéknövelő beruházás. Ilyen például a Városmajor utcai irodaház, a Castrum-Ház, vagy a Hankóczy úti lakópark.

Általánosságban a már jövedelemtermelő ingatlanok telkének értéke is csökken a piacon tapasztalható új szerződésekre vonatkozó bérleti díj csökkenésnek köszönhetően. Ilyenek: Bajcsy-Zsilinszky úti irodaház, Andrassy úti ingatlan, Király utcai irodaház.

A 2008. december 31-ei befektetési célú ingatlan állományból 12.749.278 E Ft az anyavállalat, 9.617.319 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

2. Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok

Az egyéb ingatlanokra vonatkozó előírásokat az IAS 16 nemzetközi számviteli standard tartalmazza. A standard értelmében egyéb ingatlanok minősül az az ingatlan, melyet áruk, vagy szolgáltatások előállításával, nyújtásával kapcsolatos felhasználásra tartanak. A vállalatcsoportnak parkolási és szállodai szolgáltatásokat nyújtó ingatlanjai tartoznak ebbe a csoportba.

Az egyéb ingatlanok értéke E Ft-ban a következőképpen alakult a tárgyévben:

Valós érték			
Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
3.347.000	102.000	-10.000	3.439.000

Az egyéb ingatlanok valós értékének növekedése az Aranykéz utcai parkolóháznak köszönhető. A projekt a gazdasági válság mellett (alatt) is ugyanolyan sikeresen működött mint a válság előtti időszakban, ami tovább erősítette alacsony kockázati besorolását.

Az egyéb ingatlanok értékének csökkenését a kastélyszálló értékének gazdasági válság miatti csökkenése okozza.

A 2008. december 31-ei egyéb ingatlan állományból 3.439.000 E Ft az anyavállalat, 0 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

3. Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek

A műszaki és egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek között az ingatlanok működtetéséhez, üzemeltetéséhez szükséges eszközök, illetve irodai gépek, berendezések kerültek kimutatásra. Ezek állománya az alábbiak szerint alakult 2008-ban (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Bruttó érték				Értékesítés				Nettó záró érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Műszaki és egyéb berendezések	117.871	95.594	67.818	145.644	77.027	20.906	29.343	68.590	77.057

A bruttó érték növekedése beszerzésből és újabb személygépjárművek tartós bérletéből adódott, a csökkenést kis értékű, leselejtezett, értékesített eszközök kivezetése okozta. Az értékcsökkenési leírás növekedése a tárgyévi értékcsökkenés elszámolásához, csökkenése a kis értékű, a leselejtezett, az értékesített eszközök kivezetéséhez kapcsolódott.

A 2008. december 31-i 77.057 E Ft értékű állományból 60.512 E Ft az anyavállalat, 16.545 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

4. Beruházások, felújítások

A 2008. december 31-én nyilvántartott beruházások összege 2.115.160 E Ft. A beruházások állománya az alábbiak szerint változott a tárgyévben:

Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
1.439.524	2.371.483	1.695.847	2.115.160

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), a Harsánylejtő ingatlanon végzett beruházások (telken végzett régészeti, közmű beruházások), Andrassy út 82. sz. alatti ingatlan fejlesztésével kapcsolatban felmerült statikai feltárási, valamint különféle bontási, felújítási bővítési, építési engedélyezési tervezési munkák, valamint egyéb eszköz beszerzések.

A csökkenés döntő része a Flórián Udvar II. ütemének aktiválása (1.331.364 E Ft) miatt keletkezett, de csökkenést eredményezett még az ingatlanokban végzett felújítási munkák egy részének befejezése.

A 2008. december 31-ei 2.115.160 E Ft értékű állományból 1.467.481 E Ft az anyavállalat, 647.679 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

III Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközök soron 1.000 E Ft szerepel, amely a 2008-ban alapított két projekt cég részesedés nyilvántartási értékét mutatja.

IV. Halasztott adó követelések

A halasztott adó követelés soron megjelenő összeg döntő része mindkét évben elhatárolt veszteséghez kapcsolódik. (A bázis évben 193.272 E Ft, a tárgyévben 152.147 E Ft halasztott adó követelés kapcsolódik elhatárolt veszteséghez.) Ezenkívül értékvesztéshez kapcsolódóan, illetve pénzügyi lízinghez kapcsolódóan került sor halasztott adó követelés elszámolására.

Forgóeszközök

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. konszolidált mérlegében a forgóeszközök állománya 1.044.017 E Ft, amely az eszközök 3,57 %-át képviseli.

I. Készletek

A készletek nagysága 297.864 E Ft. Ebből 297.186 E Ft áru készlet, 678 E Ft anyag készlet értéke.

Az árukészlet értékéből 297.096 E Ft a Castrum házban értékesítésre váró lakások 2008. december 31-ig felmerült bekerülési értéke, 90 E Ft az egyéb árukészlet értéke.

A 2008. december 31-én kimutatott készlet értékéből 0 E Ft az anyavállalat, 297.864 E Ft a leányvállalatok tulajdonában van.

II. Vevőkövetelések

A vevőkövetelések döntő része a 2008. december havi bérleti díjak, tovább számlázott közvetített szolgáltatások (telefon- és közüzemi díjak), valamint szállodai szolgáltatások kifizetetlen összegeit tartalmazza.

A 2008. december 31-ei 73.706 E Ft vevőállományból 45.389 E Ft az anyavállalat, 28.317 E Ft a leányvállalatok követelése.

III. Egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások

Az egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások tételeit az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
Beruházásra adott előleg	163.313	153.041
Általános forgalmi adó követelés	93.069	44.268
Társasági adó és különadó követelés	43.652	65.720
Kamatbevétel elhatárolások	13.669	4.667
Adott kölcsön	12.660	47.660
Egyebek (szállítói előrefizetések, munkaváll. köv., kötbér követelés, egyéb adó követelések stb.)	27.694	20.534
Bérleti-, parkolási és közüzemi díj bevétel elhatárolások	10.357	65.519
Ügyvédi letét	4.409	2.840
Átvállalt kötelezettség elhatárolása	2.812	715
Üzemeltetési és egyéb adott előlegek	7.500	8.000
Telefon díjakkal kapcsolatos bevétel elhatárolások	2.150	1.743
Költség elhatárolások	5.630	5.225
Egyéb bevétel elhatárolás	0	8.196
Összesen	386.915	428.128

Az egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a beruházásra adott előlegek egy részének elszámolása, az általános forgalmi adó követelés csökkenése, valamint a bevétel elhatárolások összegének növekedése befolyásolta. 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 éritni, ezért ezeket a számlákat már az SAP-ban kellett lekönyvelni és elhatárolni a korábbi könyvelési rendszerben.

IV. Értékpapírok

A 2008. december 31-ei értékpapír állomány 0 E Ft. A bázis évhez viszonyított állomány csökkenés a beruházások finanszírozásával van összefüggésben.

V. Pénzeszközök

A pénzeszközök 2008. december 31-ei állománya 244.319 E Ft, melyből 40.697 E Ft az anyavállalat, 203.622 E Ft a leányvállalatok pénzeszköz állománya.

FORRÁSOK

Saját tőke

A saját tőke 2008. december 31-ei állománya 16.882.939 E Ft, amely a források 57,79 %-át jelenti. A saját tőkéből:

- 2.583.220 E Ft a jegyzett tőke,
- 14.836.041 E Ft a tartalékok és
- -536.322 E Ft a tárgyévi mérleg szerinti eredmény összege.

A saját tőke változásáról külön kimutatás készült, mely a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

A tartalékok soron az alábbi tartalék típusok jelenhetnek meg:

- Tőketartalék: amely részvény kibocsátáskor a részvények névértéke és ellenértéke közötti különbséget, illetve a tőketartalékba helyezett pénzeszközök, eszközök értékét tartalmazza. (A vállalatcsoport tárgyévi tőketartaléka 594.752 E Ft.)
- Eredménytartalék: amely az anyavállalat előző üzleti éveinek mérlegszerinti eredményét, illetve az IFRS szerint, eredménytartalékba elszámolandó összegeket tartalmazza.

A tárgyévi eredménytartalék összetevőit az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Anyavállalat egyedi eredménytartaléka	1.423.579
IFRS átforgatás miatti elszámolások	256.318
IFRS átértékelés miatti elszámolások	9.060.164
Osztalék IFRS szerinti elszámolása/eredménytartalék igénybevétel	258.322
Pénzügyi lízing IFRS szerinti elszámolása	-550
IFRS szerinti (cél tartalékhoz, értékvesztéshez, értékcsökkenéshez kapcsolódó) halasztott adó elszámolások	425
Összesen	10.998.258

- Lekötött tartalék: amely a veszteségek fedezetére kapott pótbefizetés összege. (A vállalatcsoport lekötött tartaléka 0 E Ft.)
- Értékelési tartalék: amely az egyéb ingatlanok valós értéken való kimutatásához kapcsolódó növekmények összegeit tartalmazza. (Az értékelési tartalék tárgyévi összege 2.067.303 E Ft.)
- Leányvállalati saját tőke változás: amely a leányvállalatok első bevonásától kezdődően elért tőkenövekményt tartalmazza. (Ennek összege 1.175.728 E Ft.)

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek állomány 11.407.462 E Ft, mely a források 39,05 %-át teszi ki. A hosszú lejáratú kötelezettségek között a tárgyévben hosszú lejáratú hitel és kölcsön állomány és halasztott adó kötelezettsége van a vállalatcsoportnak.

I. Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök állománya 2008. december 31-én 8.722.840 E Ft, mely további hitelek felvétele miatt és a deviza hitelek év végi átértékelésnek hatására emelkedett.

A 2008. december 31-ei 8.722.840 E Ft állományból 7.943.400 E Ft az anyavállalat, 779.440 E Ft a leányvállalatok kötelezettsége.

II. Céltartalékok várható kötelezettségekre

2008. december 31-én értéke 0 E Ft.

III. Halasztott adó kötelezettségek

A halasztott adó kötelezettségek soron megjelenő összeg döntő része mindkét évben az ingatlanok valós értéken való megjelenítéséhez kapcsolódó adó kötelezettség. (A bázis évben 2.852.546 E Ft, a tárgyévben 2.668.277 E Ft halasztott adó kötelezettség kapcsolódik az ingatlanok valós értéken való kimutatásához.). Ezenkívül személyautók maradványértékéhez kapcsolódóan került sor halasztott adó kötelezettség elszámolására.

A halasztott adó kötelezettségek csökkenését az ingatlanok piaci értékének tárgyévi csökkenése okozta.

IV. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

A 2008. december 31-ei egyéb hosszú lejáratú kötelezettség állomány értéke 16.262 E Ft. Bázis évben az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségeken nem volt kimutatva összeg, mivel az akkori személyautók lízing díja már átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé. 2008-ban azonban új személyautók tartós bérletére került sor, melynek 2009. évben fizetendő törlesztő részlete rövid lejáratú kötelezettség, a fennmaradó rész pedig hosszú lejáratú.

Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek állomány 922.786 E Ft, mely a források 3,16 %-át teszi ki. A rövid lejáratú kötelezettségek között szállítói kötelezettsége és egyéb rövid lejáratú kötelezettsége van a vállalatcsoportnak.

I. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

2008. december 31.-ikén a cégcsoportnak nem voltak rövid lejáratú hitelei, kölcsönei.

II. Szállítók

A szállítói állomány tárgyévi összege a folyamatban lévő Üllői úti beruházáshoz kapcsolódó szállítói kötelezettségeket, továbbá az ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi-, telefon- és egyéb igénybe vett szolgáltatási kötelezettségeket tartalmaz.

A 2008. december 31-ei 373.887 E Ft szállítói állományból 323.614 E Ft az anyavállalat, 50.273 E Ft a leányvállalatok kötelezettsége.

III. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások tételeit az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2007. 12. 31. (E Ft)	2008. 12. 31. (E Ft)
Vevői előlegek	232.314	252.170
Illeték költség, illeték elhatárolás	49.686	35.160
Dematerializációval kapcsolatos, tulajdonosokkal szembeni kötelezettség	83.668	80.101
Adó- és járulék fizetési kötelezettségek (ÁFA, magán nypt, SZJA, TB stb.)	32.870	54.279
Közüzemi és telefon költségek elhatárolása	36.319	36.012
Vevői előrefizetések	20.066	27.127
Osztalék fizetési kötelezettség a 2003-2007. évek után	10.848	5.903
Egyéb bevétel elhatárolások	1.105	0

Megnevezés	2007. 12. 31. (E Ft)	2008. 12. 31. (E Ft)
Egyéb költség elhatárolások	23.651	35.156
Pénzügyi lízinghez kapcsolódó kötelezettség	2.644	253
Átvállalt kötelezettség, kártérítési kötelezettség	2.812	715
Egyéb kötelezettségek	783	21.982
Jövedelem elszámolás	1.656	41
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség és passzív időbeli elhatárolás összesen	498.422	548.899

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások állományának alakulását döntően a vevői előlegek, a dematerializációval kapcsolatos tulajdonosokkal szembeni kötelezettség és az adó és járulék fizetési kötelezettségek határozzák meg.

2. A vállalatcsoport 2008. évi konszolidált eredményadatainak a bemutatása

I. Az üzleti tevékenység eredményének alakulása

A vállalatcsoport üzleti tevékenységének eredménye 2008. évben 647.744 E Ft. Ennek alakulását az alábbi tényezők befolyásolták.

I.1. MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK

1. Értékesítés árbevétele

Az értékesítés árbevétele (2.278.662 E Ft) a cégcsoport profiljának megfelelően teljes egészében belföldi értékesítésből származik. Az árbevételek alakulását, anya- és leányvállalatonkénti bontásban az alábbi táblázat mutatja:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Anyavállalat	Leányvállalatok	Összesen
Bérbeadásból származó bevételek	966 261	328 158	1 294 419
Parkolási díj bevételek	337 358	1 646	339 004
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	130 350	44 209	174 559
Szállodai és éttermi szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	-	154 805	154 805
Lakás értékesítés árbevétele	-	292 682	292 682
Egyéb árbevételek	23 152	41	23 193
Összesen	1 457 121	821 541	2 278 662

Az árbevétel előző időszakhoz viszonyított alakulását a következő táblázat foglalja össze:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2007. december 31.	2008. december 31.
Bérbeadásból származó bevételek	1.274.982	1 294 419
Parkolási díj bevételek	315.616	339 004
Közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek	125.675	174 559
Szállodai és éttermi szolgáltatásokhoz kapcs. bevételek	136.955	154 805
Lakás értékesítés árbevétele	1.994.162	292 682
Egyéb árbevételek	324.470	23 193
Összesen	4.171.860	2 278 662

A 2008. évi árbevétel összességében 54,61 %-a a bázis időszaki árbevételnek.

Az árbevételen belül a bérbeadásból származó bevételek 1,52 %-kal emelkedtek, mely nem jelentős.

A parkolási bevételek döntően az anyavállalat tulajdonában lévő Aranykéz utcai parkolóház bevételeit, illetve a Katlan Rt. tulajdonában lévő Hankóczy úti lakópark parkolási bevételeit tartalmazzák..

A közvetített szolgáltatások a bérlők felé tovább számlázott közüzemi- és telefon díjakat tartalmazza.

A szállodai és éttermi szolgáltatások bevétele mindössze 13,03 %-kal emelkedett, mely abból adódik, hogy míg korábban a Kastélyszálló a hosszabb tartózkodást igénylő vevői körben volt érdekelt, addig tárgyévben már inkább a konferenciák, és egyéb rendezvények jelentették a bevételi forrást.

A lakás értékesítés árbevétele jelentősen csökkent bázis évről a tárgy évre. Ennek oka az volt, hogy a Katlanka B Kft. a bázis évben adta át az általa épített Castrum Házban lévő lakások nagy részét, melynek jelentős részét el is adta és ehhez kapcsolódóan 1.994.162 E Ft árbevétel realizált, míg 2008-ban a Castrum Házban megmaradt lakások eladásából és a Pasa Parkban év végén megkezdődött értékesítés eredményeként összesen 292.682 E Ft árbevételt realizált.

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

2. Egyéb működési bevétel

2008. évben 33.136 E Ft egyéb működési bevétele keletkezett a vállalatcsoportnak, szemben a 2007. évi 2.915.880 E Ft-tal.

Az egyéb működési bevételek alakulását 2008-ban alapvetően két tényező befolyásolta.

a) Befektetési ingatlanok valós értéken való kimutatása:

Az egyéb működési bevételek döntő részét mindkét évben a befektetési célú ingatlanok valós értéken való kimutatásához kapcsolódó, adott évi érték változás jelenti. Ennek összege 2007-ben 2.635.199 E Ft növekmény volt, míg 2008-ban 1.300.609 E Ft csökkenés, melynek oka a Befektetett eszközöknél részletes kifejtésre kerül.

b) Nem kereskedelmi célú ingatlan értékesítése:

2008. év elején értékesítésre került a Budapesti Ingatlan Nrt. tulajdonában lévő Illatos úti raktárbázis, melynek 1.370.000. E Ft-ért történő értékesítése ellensúlyozta a befektetési ingatlanok értékének csökkenése miatti jelentős egyéb bevétel csökkenést.

Ezen felül késedelmi kamatok, kapott kártérítések és céltartalék feloldásához kapcsolódó bevétel jelenik meg ezen a soron.

I.2. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

A működési költségek és ráfordítások alakulását, anyavállalat- és leányvállalatonkénti bontásban az alábbi táblázat mutatja:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Anyavállalat	Leányvállalatok	Összesen
Anyagjellegű ráfordítások	543.788	488.610	1.032.398
Személyi jell. ráfordítások	344.152	44.483	388.635
Értékcsökkenés és értékvesztés	70.629	6.814	77.443
Egyéb működési ráfordítások	116.477	49.101	165.578
Összesen:	1.075.046	589.008	1.664.054

A működési költségek és ráfordítások előző időszakhoz viszonyított alakulását a következő táblázat foglalja össze:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2007. december 31.	2008. december 31.
Anyagköltségek	232.564	264.715
Igénybe vett szolgáltatások értéke	596.238	411.477
Egyéb szolgáltatások értéke	22.124	19.439
Eladott áruk beszerzési értéke	1.536.589	161.512
Eladott (közvetített) szolg. értéke	125.674	175.255
Anyagjellegű ráfordítások	2.513.189	1.032.398
Béreköltség	201.111	263.605
Személyi jellegű egyéb kifizetések	23.747	34.167
Bérfelrakások	70.773	90.863

Megnevezés	2007. december 31.	2008. december 31.
Személyi jellegű ráfordítások	295.631	388.635
Értékcsökkenés	72.697	77.443
Egyéb működési ráfordítások	178.283	165.578
Összesen	3.059.800	1.664.054

Az anyagjellegű ráfordítások összege 54,34 %-a az előző évi értéknek. A csökkenést főként az okozza, hogy 2007-ben a Castrum Házban átadott lakások beszerzési értéke sokkal jelentősebb volt, mint 2008-ban, amely az eladott áruk beszerzési értékének csökkenésében jelenik meg.

A személyi jellegű ráfordítások 31,07 %-kal növekedtek. 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.

Az értékcsökkenési leírás értéke szinten maradt az előző évhez képest.

Az egyéb működési ráfordítások 92,87 %-a az előző évi értéknek. Az egyéb működési ráfordítások mindkét évben megjelenő tételei az ingatlanok építmény- és telekadója, az iparüzési adó, illetve kisebb kártérítéshez kapcsolódó ráfordítások. A tárgy évben ezen kívül selejtezett tárgyi eszközök nyilvántartási értékének kivezetése, valamint vevő követelés után elszámolt értékvesztés jelenik meg ezen a soron.

II. A pénzügyi tevékenység eredményének alakulása

A pénzügyi tevékenység eredményének alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2007. december 31.	2008. december 31.
Kapott osztalék	0	0
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	3.697	0
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0
Egyéb kapott kamatok	63.274	69.184
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	32.179	1.897
Pénzügyi műveletek bevétele	99.150	71.081
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	251.085	383.839
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	85.867	647.084
Pénzügyi műveletek ráfordítása	336.952	1.030.923
Pénzügyi tevékenység nettó eredménye	-237.802	-959.842

A pénzügyi tevékenység nettó eredménye jelentős csökkenést mutat a bázis évi értékhez képest, mely a pénzügyi műveletek ráfordításának radikális emelkedésével magyarázható. Ezt alapvetően két tényező okozta: egyrészt a vállalatcsoport hitelállományának növekedése következtében megemelkedtek fizetendő kamatok, másrészt a devizahitelek év végi átértékelésének következtében jelentős összegű árfolyam veszteség került elszámolásra, mivel a hitelfolyósításkori árfolyam sokkal alacsonyabb volt, mint a 2008. december 31-i MNB árfolyamok.

III. Adózás előtti eredmény

A vállalatcsoport 2008. évi konszolidált adózás előtti eredménye -312.098 E Ft, szemben a tavalyi 3.790.138 E Ft-tal. A fenti elemzéseket összefoglalva ezt alapvetően a következő tényezők okozták:

- a Castrum Házban értékesítésből realizált árbevétel 2007-ben sokkal jelentősebb volt, mint 2008-ban
- a befektetési célú és egyéb ingatlanok valós értékének nagy mértékű csökkenése a világgazdasági válság következtében
- megnövekedett hitelállomány miatti hitelkamat emelkedés
- devizahitelek év végi átértékelése miatti jelentős árfolyamveszteség

IV. Adófizetési kötelezettség

A vállalatcsoport tényleges társasági- és különadó fizetési kötelezettsége 2008-ban 133.001 E Ft, míg halasztott adó megtakarítása az ingatlanok valós értékének csökkenés következtében 167.099 E Ft. (A 2007. évi tényleges adó fizetési kötelezettség 156.785 E Ft, halasztott adó fizetési kötelezettség 610.204 E Ft volt.)

V. Adózott és mérleg szerinti eredmény

A vállalatcsoport adózott eredménye a tárgyévben -278.000 E Ft, melyből 258.322 E Ft (2007. évre járó) osztalék kifizetésére került sor a tárgyévben, így a 2008. évi mérleg szerinti eredmény -536.322 E Ft. A Társaság Igazgatótanácsa osztalék kifizetését a tárgy évben nem javasolja.

(A 2007. évet 3.023.149 E Ft adózott eredménnyel zárta a Társaság, melyből 258.322 E Ft osztalék kifizetése után 2.764.827 E Ft volt a mérleg szerinti eredmény. Az egy részvényre jutó eredmény a bázis évben (100 Ft névértékre vetítve) 107,03 Ft volt.

VI. SZEGMENS JELENTÉS

A vállalatcsoport valamennyi ingatlana Budapesten és vonzáskörzetében található, így a bevételek és ráfordítások földrajzi régiók szerinti megosztása nem indokolt.

Tekintettel arra, hogy a vállalatcsoport ingatlanok bérbeadásával, hasznosításával foglalkozik és az ingatlanoknak két csoportját különíti el:

- befektetési célú ingatlanok, amelyeket bérbeadási céllal tart és

- egyéb ingatlanok, melyeket szolgáltatás nyújtási céllal tart,
a szegmensek kialakítására is ennek megfelelően került sor.

A két szegmens bevételeinek és költségeinek az alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Befektetési célú ingatlanok		Egyéb ingatlanok	
	2007. december 31.	2008. december 31.	2007. december 31.	2008. december 31.
Értékesítés árbevétele	3.710.460	1.807.910	458.649	470.752
Egyéb működési bevétel	2.902.796	17.029	484	112
Anyagjellegű ráfordítások	2.163.647	839.099	121.068	139.299
Személyi jellegű ráfordítások	36.878	337.756	45.289	50.879
Értékcsökkenés és értékvesztés	4.350	32.277	48.677	46.166
Egyéb működési ráfordítások	124.342	146.097	17.398	18.367
Üzleti tevékenység eredménye	4.284.039	416.710	226.701	216.153

VI. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1. A felső vezetés járandóságaira vonatkozó információk

Az anyavállalatnál az igazgatótanácsi tagok 2008. évben tiszteletdíj nélkül, míg a felügyelőbizottsági tagok összesen 3.000 E Ft tiszteletdíj folyósítása mellett látták el tisztségüket.

A Castrum Kft-nek, a BU-MA Kft-nek, a Kastélyszálló Kft-nek Felügyelőbizottsága, illetve Igazgatósága nincsen.

A Katlanka B Kft. és a Katlan Zrt. mellett három tagú Felügyelőbizottság működik. A Katlanka B Kft. és a Katlan Zrt. felügyelőbizottsági tagjai járandóság nélkül látták el feladataikat.

2. A felső vezetés, illetve a tulajdonosok részére folyósított kölcsönökre, előlegekre vonatkozó információk

Az anyavállalatnál az igazgatótanácsi és felügyelő bizottsági tagok részére az alábbi hitel, kölcsön, vagy előleg folyósítására került sor:

- dr. Ungár András, az Igazgatóság elnöke részére 1999. évben 615.025 E Ft beruházási előleget adott a Társaság abból a célból, hogy dr. Ungár András a Budapest, III. kerületben fekvő ún. Harsánylejtő ingatlanokat megvásárolja, az ingatlan külterületről belterületté történő átminősítése érdekében eljárjon, majd a beruházási előleggel számoljon el oly módon, hogy az átminősített ingatlant vagy a Társaságnak értékesíti, vagy a Társaság által megjelölt harmadik társaságba beapportálja és ezen részesedést adja át. 2001-ben az ingatlanhoz kapcsolódó illeték kifizetéséhez további 9.185 E Ft előleg nyújtására került sor. 2006. évben a Harsánylejtőn való további telkek megvásárlásához 42.860 E Ft beruházási előleg került kifizetésre.

Dr. Ungár András halála után a mindösszesen 667.070 E Ft beruházási előleget a Társaság engedményezte leányvállalatára, a Katlan Zrt.-re.

2006. évben megtörtént a Dr. Ungár András által megvásárolt telkek döntő részének átminősítése, így lehetővé vált az ingatlanok tulajdonjogának jogi személy általi megszerzése. Dr. Ungár András elhalálozása miatt a követelést hagyatéki eljárás keretében lehetett érvényesíteni.

A Katlan Zrt. az engedményezett követelésből 555.892 E Ft követelést érvényesítve 325.183 m² földterületet szerzett a bázisévben a Harsánylejtőn. A megszerzett telkek illetéke 157.650 E Ft, mely 2007-ben kerül megfizetésre.

Az engedményezett követelésből 153.041 E Ft továbbra is a beruházási előleg szerepel, melynek fejében a hagyatéki eljárás során kötött megállapodás alapján Dr. Ungár András kiskorú örökösének nagykorúvá válásakor szerezheti meg a Társaság a további telkeket.

Az anyavállalat tulajdonosai részére hitel, kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.

A leányvállalatoknál a felső vezetés részére kölcsön, illetve előleg folyósítására nem került sor.


3. Mérlegen kívüli tételek

Mérlegen kívüli, a vállalatcsoport jövőbeni kötelezettségeire esetleg befolyással bíró tételek:

a) A Budapesti Ingatlan Nyrt. hitelkeret szerződése a korábbi 23.165.040 EURO összegről 30.000.000 EURO összegre emelkedett, a 2008. február 19-én aláírt szerződés szerint.

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 e hitel kapcsán:

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 28912 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.)	Hitelszerződés: Dátuma: 2007. január 15.	CIB Bank Zrt.	30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai
Budapest 6979 hrsz. ingatlan (1120 Budapest, Városmajor u. 12.)	Biztosítéki szerződések azonosítói: Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés:		
Budapest 24393/0/A/1 hrsz. ingatlan (1052 Budapest, Aranykéz u. 4-6.)	Dátuma: 2007. január 15.		
Budapest 34214/3 hrsz. ingatlan	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
<p>(1070 Budapest, Madách Imre tér 3.)</p> <p>Budapest 29350 hrsz. ingatlan (1060 Budapest, Király u. 46.)</p> <p>Verseg külterület 0122/2 hrsz. ingatlan (Versegi Kastélyszálló)</p> <p>Budapest 25351/1 hrsz. ingatlan (45/100-ad tulajdoni hányad) (1130 Budapest, Pannónia u. 45. - Victor Hugo u. 18-22.)</p> <p>Budapest 18059 hrsz. ingatlan (8454/10000-ed tulajdoni hányad) (1033 Budapest, Polgár u. 8-10.)</p>	<p>Dátuma: 2007. január 15.</p>		
<p>Budapest 28900/2/A/1, 28900/2/A/2, 28900/2/A/3 hrsz. ingatlanok (1066 Budapest, Teréz krt. 62.)</p>	<p>Hitelszerződés:</p> <p>(módosítás) Dátuma: 2008. június 26.</p> <p>Biztosítéki szerződések azonosítói:</p> <p>Ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződés: Dátuma: 2008. június 26.</p> <p>Ingatlan vételi opciós szerződés: Dátuma: 2008. június 26.</p>	<p>CIB Bank Zrt.</p>	<p>30.000.000,- EUR, azaz Harmincmillió euró összegű tőketartozás és járulékai</p>

A CIB-hitelt biztosítja még a követeléseket terhelő zálogjog-, illetve engedményezési szerződés. A hitelt biztosítja a Castrum-BIF Kft. leányvállalat Budapest, VI. ker. Andrássy 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.

b) A Katlanka B Kft. a 2007. október 29-én, PFS-07-10-23 számon megkötött hitelszerződés alapján 4.618.937,64 CHF összegű kölcsönt vett fel a Raiffeisen Banktól, és a hitelszerződés keretében tulajdonában lévő, IX. kerület Lechner Ödön fasor 3. szám alatti ingatlanra (Castrum Ház) jelzálogjogot és opciós vételi jogot alapított a bank javára, valamint a Katlanka B üzletrészeket is zálogjog és opciós vételi jog terheli a bank javára.

c) A Budapesti Ingatlan Nyrt. 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 mérlegkétségig lehívás nem történt.

d) A 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 megtevesztő jellegű, és amelyen találhatóak a Castrum-ház ábrás védjegyeként levédett, a Magyar Szabadalmi Hivatal által bejegyzett logo-hoz megtevesztően 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.

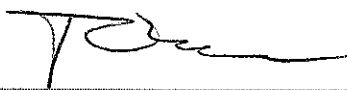
e) A Katlan Zrt. peres ügyei a Hankóczy úti ingatlan bérleti díjat nem fizető bérlőivel (Hunlobby Kft, Topmax Kft., S-Madex Kft.) kapcsolatosak, a Társaság mindenhol felperesi oldalon szerepel, az összperérték 6,4 MFt.

4.Kiegészítő tájékoztató rész

A Katlan Zrt. 2009. év elején zárult tranzakció keretében megvásárolta a Sas Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. üzletrészeinek 100%-át, mely cégnevét BPR DELTA Kft.-re változtatta. Valamit felvásárolta a Közép Európai Média Ingatlankezelő Zrt. részvényeinek 100%-át, mely cégnevét BPR GAMMA Zrt.-re változtatta. A cégek felvásárlására 2.570.571 E Ft bankhitel felvétele nyújtotta a fedezetet.

Budapest, 2009. március 26.


Dr. Nobilis Kristóf
az Igazgatótanács elnöke


Tóth Csaba
vezérigazgató