

A BILK LOGISZTIKAI NYRT.

2018. ÉVES JELENTÉSE

Kelt: Budapest, 2019. március 18.

## **Kibocsátó nyilatkozata**

A BILK Logisztikai Nyrt. (továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2018. évről készített beszámolójának elkészítése során a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek megfelelően járt el.

Az éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, nyereségéről, a vállalkozás helyzetéről.

A vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Az éves beszámoló adatai független könyvvizsgáló által auditálásra kerültek.

A közlemények megtalálhatóak a kapcsolódó weboldalakon:

Társaság honlapja: [www.bilk.hu](http://www.bilk.hu)

Budapesti Értéktőzsde Zrt honlapja: [www.bet.hu](http://www.bet.hu)

MNB által üzemeltetett kapcsolódó honlap: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)

Budapest, 2019. március 18.



Wáberer Lívia  
vezérigazgató

# A BILK LOGISZTIKAI Nyrt. MÉRLEGE

**2018. December 31.**

" A " VÁLTOZAT

## Eszközök (aktívák)

adatok euroban

| Sorszám    | A tétel megnevezése   | 2018.jan.08.       | 2018.dec.31.       |
|------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>01.</b> | <b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>  | <b>124 141 820</b> | <b>129 491 925</b> |
| 02.        | I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)   | 3 825              | 3 880              |
| 03.        | 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke   |                    |                    |
| 04.        | 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke   |                    |                    |
| 05.        | 3. Vagyon értékű jogok  | 647                | 2                  |
| 06.        | 4. Szellemi termékek  | 178                | 3 878              |
| 07.        | 5. Üzleti vagy cégérték   |                    |                    |
| 08.        | 6. Immateriális javakra adott előlegek  |                    |                    |
| 09.        | 7. Immateriális javak érték helyesbítése  |                    |                    |
| 10.        | II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)   | 124 140 995        | 129 488 045        |
| 11.        | 1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok                                      | 123 834 350        | 124 591 323        |
| 12.        | 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek  | 38 089             | 17 713             |
| 13.        | 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek  | 173 906            | 116 222            |
| 14.        | 4. Tenyészállatok   |                    |                    |
| 15.        | 5. Beruházások, felújítások   | 94 650             | 2 514 355          |
| 16.        | 6. Beruházásokra adott előlegek   |                    | 9 937              |
| 17.        | 7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése   |                    | 2 238 495          |
| 18.        | III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)                                      |                    |                    |
| 19.        | 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban  |                    |                    |
| 20.        | 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                                       |                    |                    |
| 21.        | 3. Tartós jelentős tulajdonosi részesedés   |                    |                    |
| 22.        | 4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban |                    |                    |
| 23.        | 5. Egyéb tartós részesedés  |                    |                    |
| 24.        | 6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban              |                    |                    |
| 25.        | 7. Egyéb tartósan adott kölcsön   |                    |                    |
| 26.        | 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír   |                    |                    |
| 27.        | 9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése                                     |                    |                    |
| 28.        | 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete                                |                    |                    |

| Sorszám  | A tétel megnevezése |   | 2018.jan.08.       | 2018.dec.31.       |
|--|---------------------|---|--------------------|--------------------|
| 29.  | <b>B.</b>           | <b>Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)</b>  | <b>1 625 978</b>   | <b>3 817 486</b>   |
| 30.  | I.                  | <b>KÉSZLETEK (29.-34. sorok)</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 31.  | 1.                  | Anyagok   |                    |                    |
| 32.  | 2.                  | Befejezetlen termelés és félkész termékek   |                    |                    |
| 33.  | 3.                  | Növendék-, hízó- és egyéb állatok   |                    |                    |
| 34.  | 4.                  | Késztermékek  |                    |                    |
| 35.  | 5.                  | Áruk  |                    |                    |
| 36.  | 6.                  | Készletre adott előlegek  |                    |                    |
| 37.  | II.                 | <b>KÖVETELÉSEK (36.-42.sorok)</b>   | <b>830 535</b>     | <b>1 199 221</b>   |
| 38.  | 1.                  | Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)                          | 788 905            | 1 090 079          |
| 39.  | 2.                  | Követelések kapcsolt vállalkozással szemben                                       |                    |                    |
| 40.  | 3.                  | Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben |                    |                    |
| 41.  | 4.                  | Követelések egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben              |                    |                    |
| 42.  | 5.                  | Váltókövetelések  |                    |                    |
| 43.  | 6.                  | Egyéb követelések   | 41 630             | 109 142            |
| 44.  | 7.                  | Követelések értékelési különbözete  |                    |                    |
| 45.  | 8.                  | Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete                               |                    |                    |
| 46.  | III.                | <b>ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 47.  | 1.                  | Részesedés kapcsolt vállalkozásban  |                    |                    |
| 48.  | 2.                  | Jelentős tulajdoni részesedés   |                    |                    |
| 49.  | 3.                  | Egyéb részesedés  |                    |                    |
| 50.  | 4.                  | Saját részvények, saját üzletrészek   |                    |                    |
| 51.  | 5.                  | Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                            |                    |                    |
| 52.  | 6.                  | Értékpapírok értékelési különbözete   |                    |                    |
| 53.  | IV.                 | <b>PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)</b>   | <b>795 443</b>     | <b>2 618 265</b>   |
| 54.  | 1.                  | Pénztár, csekkek  | 1 525              | 1 005              |
| 55.  | 2.                  | Bankbetétek   | 793 918            | 2 617 260          |
| 56.  | <b>C.</b>           | <b>Aktív időbeli elhatárolások</b>  | <b>2 325 100</b>   | <b>1 460 207</b>   |
| 57.  | 1.                  | Bevételek aktív időbeli elhatárolása  | 2 318 132          | 1 366 497          |
| 58.  | 2.                  | Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása                                | 6 968              | 93 710             |
| 59.  | 3.                  | Halasztott ráfordítások   |                    |                    |
| <b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)</b> |                     |   | <b>128 092 898</b> | <b>134 769 618</b> |

# A BILK LOGISZTIKAI Nyrt. MÉRLEGE

## 2018. December 31.

" A " VÁLTOZAT

### Források (passzívák)

adatok euroban

| Sorszám       | A tétel megnevezése   | 2018.jan.08.       | 2018.dec.31.      |
|---------------|---|--------------------|-------------------|
| <b>60. D.</b> | <b>Saját tőke (57.-66.sorok)</b>  | <b>105 293 368</b> | <b>65 340 272</b> |
| 61. I.        | JEGYZETT TŐKE   | 61 217             | 2 750 000         |
| 62.           | <i>ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>                                      |                    |                   |
| 63. II.       | JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)   |                    |                   |
| 64. III.      | TŐKETARTALÉK  | 79 998 548         | 43 334 435        |
| 65. IV.       | EREDMÉNYTARTALÉK  | 25 051 808         | 13 208 933        |
| 66. V.        | LEKÖTÖTT TARTALÉK   |                    |                   |
| 67. VI.       | ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK   |                    | 2 238 495         |
| 68. 1.        | Értékhelyesbítés értékelési tartaléka   |                    | 2 238 495         |
| 69. 2.        | Valós értékelés értékelési tartaléka  |                    |                   |
| 70. VII.      | ADÓZOTT EREDMÉNY  | 181 795            | 3 808 409         |
| <b>71. E.</b> | <b>Céltartalékok (68.-70. sorok)</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| 72. 1.        | Céltartalék a várható kötelezettségekre   | 0                  | 0                 |
| 73. 2.        | Céltartalék a jövőbeni költségekre  |                    |                   |
| 74. 3.        | Egyéb céltartalék   |                    |                   |
| <b>75. F.</b> | <b>Kötelezettségek (72.+76.+85. sor)</b>  | <b>20 610 341</b>  | <b>67 206 016</b> |
| 76. I.        | HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (73.-75. sorok)   | 0                  | 0                 |
| 77. 1.        | Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                                       |                    |                   |
| 78. 2.        | Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben |                    |                   |
| 79. 3.        | Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben              |                    |                   |
| 80. 4.        | Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben   |                    |                   |
| 81. II.       | HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (77-84. sorok)  | 0                  | 61 750 000        |
| 82. 1.        | Hosszú lejáratra kapott kölcsönök   |                    |                   |
| 83. 2.        | Átváltoztatható és átváltozó kötvények  |                    |                   |
| 84. 3.        | Tartozások kötvénykibocsátásból   |                    |                   |
| 85. 4.        | Beruházási és fejlesztési hitelek   |                    |                   |
| 86. 5.        | Egyéb hosszú lejáratú hitelek   |                    | 61 750 000        |
| 87. 6.        | Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben  |                    |                   |
| 88. 7.        | Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben      |                    |                   |
| 89. 8.        | Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben                   |                    |                   |
| 90. 9.        | Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek   |                    |                   |

| Sorszám  | A tétel megnevezése  | 2018.jan.08.       | 2018.dec.31.       |
|--|--|--------------------|--------------------|
| 91.  | III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (86.-96. sorok)  | 20 610 341         | 5 456 016          |
| 92.  | 1. Rövid lejáratú kölcsönök  |                    |                    |
| 93.  | ebből: átváltoztatható és átváltozó kötvények  |                    |                    |
| 94.  | 2. Rövid lejáratú hitelek  |                    | 1 625 000          |
| 95.  | 3. Vevőktől kapott előlegek  |                    |                    |
| 96.  | 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)                                    | 297 689            | 3 284 749          |
| 97.  | 5. Váltótartozások   |                    |                    |
| 98.  | 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll.szemben  | 19 700 000         |                    |
| 99.  | Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben |                    |                    |
| 100.   | Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben              |                    |                    |
| 101.   | 9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek  | 612 652            | 546 267            |
| 102.   | 10. Kötelezettségek értékelési különbözete   |                    |                    |
| 103.   | 11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete  |                    |                    |
| 104.   | <b>G. Passzív időbeli elhatárolások (98.-100. sorok)</b>   | <b>2 189 189</b>   | <b>2 223 330</b>   |
| 105.   | 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása  | 1 901 900          | 1 819 142          |
| 106.   | 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása  | 224 608            | 345 388            |
| 107.   | 3. Halasztott bevételek  | 62 681             | 58 800             |
| <b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (56.+67.+71.+97. sor)</b> |  | <b>128 092 898</b> | <b>134 769 618</b> |



## A BILK LOGISZTIKAI Nyrt. EREDMÉNYKIMUTATÁSA 2018. év

### "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

adatok euroban

| Sorszám     | A tétel megnevezése  | 2018.01.01-01.08. | 2018.01.09-12.31. |
|-------------|--|-------------------|-------------------|
| 01.         | Belföldi értékesítés nettó árbevétele  | 256 761           | 11 781 275        |
| 02.         | Export értékesítés nettó árbevétele  |                   |                   |
| <b>I.</b>   | <b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>                                    | <b>256 761</b>    | <b>11 781 275</b> |
| 03.         | Saját termelésű készletek állományváltozása                                      |                   |                   |
| 04.         | Saját előállítású eszközök aktivált értéke                                       |                   |                   |
| <b>II.</b>  | <b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)</b>                            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>III.</b> | <b>Egyéb bevételek</b>   | <b>1 926</b>      | <b>173 279</b>    |
|             | ebből: visszaírt értékvesztés  |                   |                   |
| 05.         | Anyagköltség   | 1 236             | 142 114           |
| 06.         | Igénybe vett szolgáltatások értéke   | 16 200            | 947 929           |
| 07.         | Egyéb szolgáltatások értéke  | 524               | 48 052            |
| 08.         | Eladott áruk beszerzési értéke   | 33 690            | 1 353 191         |
| 09.         | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                                      | 1 479             | 172 432           |
| <b>IV.</b>  | <b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>                           | <b>53 129</b>     | <b>2 663 718</b>  |
| 10.         | Béreköltség  | 2 683             | 162 065           |
| 11.         | Személyi jellegű egyéb kifizetések   | 249               | 20 787            |
| 12.         | Bérbírlékok  | 541               | 35 922            |
| <b>V.</b>   | <b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>                               | <b>3 473</b>      | <b>218 774</b>    |
| <b>VI.</b>  | <b>Értékcsökkenési leírás</b>  | <b>28 771</b>     | <b>2 286 153</b>  |
| <b>VII.</b> | <b>Egyéb ráfordítások</b>  | <b>31 580</b>     | <b>1 473 764</b>  |
|             | ebből: értékvesztés  |                   |                   |
| <b>A.</b>   | <b>ÜZEMI ( ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.-VIII.)</b> | <b>141 734</b>    | <b>5 312 145</b>  |

| Sorszám      | A tétel megnevezése   | 2018.01.01-01.08. | 2018.01.09-12.31. |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| 13.          | Kapott (járó) osztalék, részesedés  |                   |                   |
|              | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott   |                   |                   |
| 14.          | Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek  |                   |                   |
|              | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott   |                   |                   |
| 15.          | Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek     |                   |                   |
|              | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott   |                   |                   |
| 16.          | Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek   |                   | 1                 |
|              | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott   |                   |                   |
| 17.          | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei  | 85 937            | 234 300           |
|              | ebből: értékelési különbözet  |                   |                   |
| <b>VIII.</b> | <b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>   | <b>85 937</b>     | <b>234 301</b>    |
| 18.          | Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek  |                   |                   |
|              | ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott  |                   |                   |
| 19.          | Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek |                   |                   |
|              | ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott  |                   |                   |
| 20.          | Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások  | 9 645             | 1 214 932         |
|              | ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott  |                   |                   |
| 21.          | Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése   |                   |                   |
| 22.          | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai   | 17 785            | 68 040            |
|              | ebből: értékelési különbözet  |                   |                   |
| <b>IX.</b>   | <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)</b>  | <b>27 430</b>     | <b>1 282 972</b>  |
| <b>B.</b>    | <b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)</b>  | <b>58 507</b>     | <b>-1 048 671</b> |
| <b>C.</b>    | <b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.+ -B.)</b>  | <b>200 241</b>    | <b>4 263 474</b>  |
| <b>X.</b>    | <b>Adófizetési kötelezettség</b>  | <b>18 446</b>     | <b>455 065</b>    |
| <b>D.</b>    | <b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)</b>  | <b>181 795</b>    | <b>3 808 409</b>  |



***A BILK Logisztikai Nyilvánosan Működő  
Részvénytársaság***

*2018. évi kiegészítő melléklete*

Keltezés: Budapest, 2019. március 18.

Wáberer Livia  
vezérigazgató



## 1. *Általános rész*

### *A társaság rövid bemutatása*

A Társaság cégneve:  
BILK Logisztikai Nyrt.

Székhelye:  
1239 Budapest, Európa u. 6.

|  |   |
|--|---|
| Főbb tevékenységi köre:                | ingatlan bérbeadása, üzemeltetése   |
| Jogelőd alapítás kelte:                | 2001. december 19.  |
| Jogelőd cégbejegyzés időpontja:        | 2002. március 5.  |
| Átalakulás időpontja:                  | 2018. január 8. összeolvadás BILK Invest Kft-vel  |
| Alapítói:                              | VOLÁN TEFU Rt.<br>(névváltozás után: Waberer's Holding ZRt)<br>1239 Budapest, Nagykőrösi u. 351.<br><br>Magyar Államvasutak Rt.<br>1062 Budapest, Andrássy út 73.-75. |
| Adószáma:                              | 26197768-2-43   |
| A társaság tulajdonosai:               | BILK Holding Kft 98,44%<br>VKH Kft 0,25%<br>Czakó Géza 1,31%  |
| Az éves beszámoló aláírására jogosult: | Wáberer Livia vezérigazgató<br>1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 18. A.<br>lh. 2.em. 2.  |



A BILK-Invest Kft és a BILK Logisztikai Zrt tulajdonosai a társaságok jogutódlással történő megszűnéséről, ezen belül összeolvadásáról döntöttek 2017. október 10-én. A Cégbíróóság az összeolvadást 2018. január 8-i dátummal jegyezte be. A jogutód társaság BILK Logisztikai Zrt néven került bejegyzésre. A Társaság tulajdonosai a Társaság Nyilvánosan Működő részvénytársasággá történő átalakulásáról döntöttek, a Cégbíróóság a társasági forma változást 2018. június 15-én jegyezte be.

### *A számviteli politika fő vonásai*

A BILK Logisztikai Nyrt. (továbbiakban: társaság) a kiegészítő mellékletet a számviteli törvény előírásainak, a számviteli politikában rögzített értékelési elveknek megfelelően úgy állította össze, hogy a tulajdonosok részére a társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, a működés rendjéről, megbízható és valós képet adjon, és a mérlegben és az eredmény kimutatáson túl kellő információt nyújtson a megalapozott gazdasági döntésekhez.

Az éves beszámoló alátámasztására a társaság kettős könyvvitelt vezet. Költségeit az ötös számlaosztályban rögzíti.

Az eredménykimutatás összeállításánál az „A” típusú összköltség eljárás módszerét alkalmazza. A számviteli elszámolások rendjét, az analitikus és főkönyvi nyilvántartások rendszerét a Számlarend tartalmazza.

Könyvvezetés pénzneme 2018. január 8-tól euro.

A beszámoló forduló napja: 2018. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. január 31.

### *A Mérlegben szereplő eszközök értékelési módja*

A társaság a vállalkozási tevékenységét közvetlenül és közvetett módon tartósan szolgáló eszközei közül az ingatlanokat és a befejezetlen beruházások között szereplő épületeket piaci értéken szerepelteti, az immateriális javak és az egyéb ki nem emelt tárgyi eszközök esetében nem élt ezzel a lehetőséggel.

A tárgyi eszközök esetén a társaság a Számviteli Törvény előírásainak megfelelően az eszközök bekerülési értékének részeként aktiválja az eszköz beszerzéséhez, előállításához közvetlenül kapcsolódó finanszírozási források - az üzembe helyezés időpontjáig felmerülő - kamatait és az addig elszámolt átértékelési árfolyamnyereséget/veszteséget, valamint az adott eszköz beszerzéséhez és finanszírozásához közvetlenül kapcsolódó egyéb költségeket.

A követelések az eredmény terhére elszámolt értékvesztéssel csökkentett értéken szerepelnek a mérlegben.



A társaság devizás követeléseit a Számviteli Törvény előírásainak megfelelően az év végén, a mérleg fordulónapján érvényes MNB árfolyamra átértékeli.

### *A Mérlegben szereplő források értékelési módja*

Saját tőkeként a mérlegben a számviteli törvényben meghatározott könyvviteli szabályok és előírások szerinti nyilvántartási értékek szerepelnek.

A kötelezettségek bekerülési értéken szerepelnek a mérlegben.

A társaság devizában fennálló kötelezettségeit év végén, a mérleg fordulónapján érvényes MNB árfolyamra átértékeli.

Időbeli elhatárolások között a társaság csak a számviteli törvénynek megfelelő tételeket szerepeltet.

### *Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módszere*

Az immateriális javak és tárgyi eszközök üzembe helyezésénél egyedi értékelés alapján kerül meghatározásra a használati idő, figyelembe véve az eszközök várható élettartamát, fizikai elhasználódását, erkölcsi avulását és a tevékenységre jellemző körülményeket.

A bérbe adott ingatlanok esetében a társaság a korábbi években alkalmazott 20 év hasznos élettartamot felülvizsgálta és az eszközök használhatósága és aktuális műszaki állapota alapján 50 év hasznos élettartamot vesz alapul 2017.évtől kezdődően, maradványérték figyelembevételével. A társaság megvizsgálta az ingatlanok műszaki állapotát, az aktiválástól kezdődően a karbantartások folyamatosan elvégzésre kerültek, ezzel is növelve a hasznos élettartamot.

Az értékcsökkenés meghatározásánál a bruttó érték utáni lineáris módszer kerül alkalmazásra.

Az 100.000,- Ft egyedi értéket meg nem haladó tárgyi eszközök beszerzési vagy előállítási költsége a használatba vételkor leírásként egy összegben elszámolásra kerül.

A tervszerinti értékcsökkenési leírás számítása a használatbavétel napján kezdődik, elszámolására havonta kerül sor.

## **1.3 Tájékoztató adatok**

### **Konzolidáció**

A társaság a számviteli törvény szerint leányvállalatnak minősül. Anyavállalata a BILK Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 01-09-302360, cím: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 18.) melyre a konszolidált beszámoló készítés szabályai nem vonatkoznak.



## **Könyvvizsgálat**

A könyvvizsgálatot az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft (székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20., cégjegyzékszám: 01-09-267553) munkavállalója Bartha Zsuzsanna (lakik: 5900 Orosháza, Rákóczi út 25., kamarai tagsági száma: 005268) végzi. 2018.évben a könyvvizsgálati díj 1 346 ezer Ft volt.

## **A beszámoló összeállítása**

A beszámoló összeállítását a High Yield Zrt. (székhelye: 1055 Budapest, Kossuth tér 18, cégjegyzékszám: 01-10-047626), mint könyvviteli szolgáltató végzi.

A feladatok irányításáért és vezetéséért Gáspárné Pusztai Virág (lakik: 1188 Budapest, Kancsó u.11.) felelős. Regisztrációs szám: 171009.

## **Környezetvédelemmel kapcsolatos információk**

A környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel a társaság nem rendelkezik.



## **2. Tájékoztató kiegészítések**

### ***Vagyoni, jövedelmi helyzet***

A társaság mérleg-főösszege 134.769.618 euro, 6.676.720 euroval magasabb az előző évi összegnél.

#### **A mérlegben történt legfontosabb változások a következők:**

Az eszközökön belül:

- A befektetett eszközök értéke 129.491.925 euro, 5.350.105 euroval magasabb a bázisnál, melyen belül az egyéb berendezések, felszerelések, járművek értéke, a műszaki berendezések, gépek, járművek értéke csökkent, míg az immateriális javak, az ingatlanok, a beruházások és a tárgyi eszközök érték helyesbítésének értéke növekedett. A Társaság 2018. év végén befektetett pénzügyi eszközzel nem rendelkezik. A befejezetlen beruházások értéke 2.514.355 euro.

A tárgyi eszközök érték helyesbítése 2.238.495 euro, így a társaság tulajdonában lévő ingatlanok piaci értéke a mérleg fordulónapján 128.964.350 euro.

- A forgóeszközök értéke 3.817.486 euro, amely 2.191.508 euroval magasabb az előző évinél. Az összes forgóeszközön belül a követelések összege 368.686 euroval nőtt. A pénzeszközök értéke 1.822.822 euroval nőtt a bázis időszakai értékek képest.

A követelések szinte teljes összegét az áruk értékesítéséből és a szolgáltatások nyújtásából származó hitelezett értékesítések, vevőkkel szemben fennálló számlakövetelések teszik ki. Az egyéb követelések értéke 109.142 euro, melynek legnagyobb része a J ingatlan beruházásához kapcsolódóan fedezetkezelőnek átutalt összeg.

- Az aktív időbeli elhatárolás a bérleti díj kedvezmény elhatárolt részét, a kamatbevételeket és a 2018. évben felmerült, de az azt követő évet terhelő költségeket és ráfordításokat tartalmazza. Az árbevételek elhatárolt értéke 161.839 euro, a költségeké és ráfordításoké pedig 93.710 euro. A bérleti díj kedvezmény következő években visszavezetendő összege 1.204.657 euro.





A forrásokon belül:

- A saját tőke értéke 39.953.096 euroval csökkent, részaránya a forrásokon belül 48,48%.
- A jegyzett tőke értéke 2.750.000 euro, 2018.április 4-i tulajdonosi döntés alapján került megemelésre a korábbi 61.217 euróról.
- A jegyzett tőke teljes összegét az alapítók a társaság rendelkezésére bocsátották.
- A tőketartalék összege 43.334.435 euro.
- Az eredménytartalék értéke 11.842.875 euroval csökkent.
- A BILK Nyrt adózott eredménye 3.808.409 euro.
- A társaság tulajdonában lévő ingatlanok piaci értékre történő helyesbítése miatt az értékelési tartalék 2.238.495 euroval nőtt. A Társaság ingatlanainak piaci értékre történő értékelése során az előző évekhez hasonlóan a hozamoldali megközelítést alkalmaztuk.
- A kötelezettségek értéke 46.595.675 euroval nőtt, amelyet a hosszú lejáratú kötelezettségek 61.750.000 euros növekedése, a rövid lejáratú kötelezettségek 15.154.325 euros csökkenése eredményezett.
- A hosszú lejáratú kötelezettségek között a Raiffeisen Banktól felvett 65.000.000 euro összegű hitel aktuális egyenlege szerepel. A hitel futamideje 7év.
- A rövid lejáratú kötelezettségek állománya 5.456.016 euro – 15.154.325 euroval alacsonyabb, mint az előző időszak végén.
- A szállítókkal szembeni kötelezettségek 2.987.060 euroval nőttek.
- Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 66.385 euroval csökkent az előző évihez képest.
- A passzív időbeli elhatárolások értéke 34.141 euroval nőtt, összege 2.223.330 euro. A költségek passzív időbeli elhatárolásai közül 320.819 euro a beszámolási időszakot terhelő egyéb költségek és ráfordítások, 24.569 euro pedig a fennálló hiteltartozás után várhatóan fizetendő kamat.

Bevételek passzív időbeli elhatárolása mérlegsoron KMOP-tól a H ingatlanra kapott támogatás szerepel 591.114 euro értékben, valamint a K1 ingatlanra kapott 1.198.107 euro támogatás szerepel, összesen 1.789.221 euro értékben.



**KMOP\_2007 H épülethez  
kapcsolódóan**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Folyósított összeg 2009.évben                                | 465 505 eFt        |
| 2009-2017.években értékcsökkenés arányában feloldott összeg  | 267 431 eFt        |
| <b>Záró egyenleg 2017.12.31-én</b>                           | <b>198 074 eFt</b> |
| <b>Záró egyenleg 2018.01.08-án euroban</b>                   | <b>640.513</b>     |
| 2018.évben értékcsökkenés arányában feloldott összeg euroban | 49.399             |
| <b>Záró egyenleg 2018.12.31-én euroban</b>                   | <b>591.114</b>     |

**KMOP\_2009 K1 ingatlanhoz kapcsolódóan**

eFt

|  |                  |
|--|------------------|
| Folyósított összeg 2010-2011.években                         | 600 000          |
| 2010-2017.években értékcsökkenés arányában feloldott összeg  | 210 129          |
| <b>Záró egyenleg 2017.12.31-én</b>                           | <b>389 871</b>   |
| <b>Záró egyenleg 2018.01.08-án euroban</b>                   | <b>1.260.634</b> |
| 2018.évben értékcsökkenés arányában feloldott összeg euroban | 62.527           |
| <b>Záró egyenleg 2018.12.31-én euroban</b>                   | <b>1.198.107</b> |

Halasztott bevételként a Schenker Kft-től térítés nélkül átvett, a bérleményben hagyott eszközök értéke kerül kimutatásra. Az elszámolt értékcsökkenés arányában történik az elhatárolás feloldása.

**Az eredményben történt legfontosabb változások a következők:**

A társaság 2018. évben elért nettó árbevétele 11.781.275 euro.

A főtevékenységnek minősülő ingatlan bérbeadás és a hozzá kapcsolódóan nyújtott szolgáltatások értéke a nettó árbevétel 98.97 %-át teszik ki. Ingatlan bérbeadásból származó bevétel 8.306.090 euro, közös költség árbevétele 1.749.092 euro, gépek, berendezések bérbeadásából származó összeg 107.215 euro, továbbszámlázott közüzemi bevétel 1.494.167 euro, parkolási szolgáltatás árbevétele 2.913 euro volt.

A nettó árbevétel a fentiekén kívül közvetített szolgáltatás belföldi árbevételéből (119.981 euro), valamint egyéb tevékenység belföldi árbevételéből (1.817 euro) tevődik össze.



Az egyéb bevételek összege 173.279 euro. Az egyéb bevételekből 32.539 euro az értékesített tárgyi eszközök és ingatlanok miatt keletkezett. Az egyéb bevételek között kimutatott káreseményekkel kapcsolatos bevétel 5.745 euro, KMOP által adott támogatás értékcsökkenés arányában történő feloldása 111.926 euro összeg, valamint a 2017.évben társasági adó terhére felajánlott támogatás után a NAV által jóváírt 17.196 euro összeg.

Az anyagjellegű ráfordítások értéke 2.663.718 euro. Ezen belül az anyagköltség értéke 142.114 euro. Az igénybe vett szolgáltatások értéke 947.929 euro. Az egyéb szolgáltatások értéke 48.052 euro, az eladott áruk beszerzési értéke 1.353.191 euro, a közvetített szolgáltatások értéke 172.432 euro.

Az anyagjellegű ráfordításokon belül az anyagköltségek között legjelentősebb tétel az áram 72.461 euro, a gázköltség 6.669 euro és a gondnoksági anyagköltség 37.681 euro értékben. Igénybe vett szolgáltatások között a logisztikai park karbantartási költségei 691.870 euro, szakértői díjak 63.903 euro, könyvelési és könyvvizsgálat díjak 69.897 euro, informatikai szolgáltatások költsége 17.673 eurot tesznek ki. Az egyéb szolgáltatások között legjelentősebb tétel a vagyonbiztosítás 21.477 euro értékben. Az eladott áruk beszerzési értéke és a közvetített szolgáltatások értéke a bérlők felé tovább terhelt közüzemi díjakat és egyéb szolgáltatások díját tartalmazza.

A személyi jellegű ráfordítások értéke 218.774 euro. Ezen belül a bérköltség 162.065 euro, a személyi jellegű egyéb kifizetések értéke 20.787 euro, a bérjárulékok értéke pedig 35.922 euro.

Az elszámolt értékcsökkenési leírás összege 2.286.153 euro.

Az egyéb ráfordítások összege 1.473.764 euro. Az egyéb ráfordítások 99,8 %-a, 1.470.542 euro különféle jogcímenen fizetett adók – építményadó, telekadó, iparüzési adó, innovációs járulék, stb. Értékesített egyéb tárgyi eszközök könyv szerinti értéke 28.534 euro. Követelésekkel kapcsolatos értékvesztés nem került elszámolásra.

A pénzügyi műveletek bevétele 234.301 euro, amelyből 99.655 euro a követelésekre és kötelezettségekre elszámolt realizált árfolyam nyereség összege, a fedezeti ügyletek nyeresége 134.645 euro.

A származékos ügyletek eredményét a következő táblázat tartalmazza:

| Ügylet típusa    | Eredmény hatása (euro) | Cash Flow hatás (euro) |
|------------------|------------------------|------------------------|
| FWD              | 0                      | 429.758                |
| OPC              | 128.841                | 128.841                |
| <b>Végösszeg</b> | <b>128.841</b>         | <b>558.599</b>         |



A pénzügyi műveletek ráfordítása 1.282.972 euro. Ebből a hitelek és kölcsönök után fizetendő kamat 1.214.932 euro. A követelésekkel és kötelezettségekkel kapcsolatban elszámolt realizált árfolyam veszteség összege 57.809 euro, a nem realizált árfolyam különbözetei összevont egyenlege 7.867 euro.

A társaságnak 2018. adóévre – az adózás előtti eredmény és az adóalapot módosító tételek együtteseként megállapított adóalap után 455.065 euro adófizetési kötelezettsége keletkezett, az adót a társasági adótörvény szerint állapítja meg.

A társaság tulajdonosai a tárgy évi adózott eredményből és a felhalmozott eredménytartalékból osztalék kifizetését nem tervezik.

A társaság működése során környezetszennyező tevékenységet nem folytatott. A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök a társaság birtokában nem voltak.

A társaságnak az év során nem volt kutatási-fejlesztési támogatási szerződése. Kutatási-fejlesztési költség a társaságnál nem merült fel.



**Mellékletek:**

1. Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása
2. Az immateriális javak és a tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének alakulása
3. Tárgyévi értékcsökkenés alakulása
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek összetétele
5. Rövid lejáratú hitel-és kölcsönállomány összetétele
6. Hitel fedezetként lekötött eszközök
7. Aktív időbeli elhatárolások részletezése
8. Passzív időbeli elhatárolások részletezése
9. A saját tőke összetevői
10. Létszám, bérköltség és személyi jellegű kifizetések megoszlása állomány-csoportonként
11. Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységek szerinti bontásban
12. Társasági adóalapot módosító tényezők, mérleg szerinti eredmény levezetése
13. Cash flow kimutatás
14. A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámai



1. számú melléklet

*Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása*

adatok: euroban

| Megnevezés                                  | Nyitó érték        | Növekedés        | Csökkenés        | Átsorolás | Záró érték         |
|---|--------------------|------------------|------------------|-----------|--------------------|
| Vagyon értékű jogok                         | 3 955              |                  |                  |           | 3 955              |
| Szellemi termékek                           | 29 548             | 4 550            | 10 042           |           | 24 056             |
| Tanulmányok                                 | 80 917             |                  | 80 917           |           | 0                  |
| Befejezetlen beruházások                    | 0                  |                  |                  |           | 0                  |
| <b>Immateriális javak összesen</b>          | <b>114 419</b>     | <b>4 550</b>     | <b>90 959</b>    | <b>0</b>  | <b>28 010</b>      |
| Föld  | 24 380 200         | 129 409          |                  |           | 24 509 609         |
| Épület, építmény                            | 99 454 150         | 2 930 283        | 112 165          |           | 102 272 268        |
| Ingtatlanok értékhelyesbítése               |                    | 2 238 495        |                  |           | 2 238 495          |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek       | 624 399            | 0                | 280 897          |           | 343 502            |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 1 912 104          | 12 564           | 289 358          |           | 1 635 310          |
| Befejezetlen beruházás                      | 94 650             | 3 072 971        | 653 266          |           | 2 514 355          |
| Beruházásra adott előleg                    | 0                  | 9 937            |                  |           | 9 937              |
| <b>Tárgyi eszközök összesen</b>             | <b>126 465 503</b> | <b>8 393 659</b> | <b>1 335 686</b> | <b>0</b>  | <b>133 523 476</b> |
| <b>Mindösszesen</b>                         | <b>126 579 922</b> | <b>8 398 209</b> | <b>1 426 645</b> | <b>0</b>  | <b>133 523 476</b> |





2. számú melléklet

*Az immateriális javak és a tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének alakulása*

adatok: euroban

| Megnevezés                                     | Nyitó érték      | Növekedés        | Csökkenés      | Átsorolás | Záró érték       |
|--|------------------|------------------|----------------|-----------|------------------|
| Vagyon értékű jogok                            | 3 307            | 645              |                |           | 3 952            |
| Szellemi termékek                              | 29 368           | 852              | 10 042         |           | 20 178           |
| Tanulmányok                                    | 80 917           |                  | 80 917         |           | 0                |
| <b>Immateriális javak összesen</b>             | <b>113 592</b>   | <b>1 497</b>     | <b>90 959</b>  | <b>0</b>  | <b>24 130</b>    |
| Épület, építmény                               | 0                | 2 364 433        | 173 879        |           | 2 190 554        |
| Műszaki berendezések, gépek,<br>járművek       | 586 309          | 20 141           | 280 661        |           | 325 789          |
| Egyéb berendezések,<br>felszerelések, járművek | 1 738 199        | 70 264           | 289 375        |           | 1 519 088        |
| <b>Tárgyi eszközök összesen</b>                | <b>2 324 508</b> | <b>2 454 838</b> | <b>743 915</b> | <b>0</b>  | <b>4 035 431</b> |
| <b>Mindösszesen</b>                            | <b>2 438 100</b> | <b>2 456 335</b> | <b>834 874</b> | <b>0</b>  | <b>4 059 561</b> |



3. számú melléklet

### Tárgyévi értékcsökkenés alakulása

adatok: euroban

| M e g n e v e z é s                         | Terv szerinti leírás |                |           | Terven felüli | Összesen         |
|---|----------------------|----------------|-----------|---------------|------------------|
|   | Lineáris             | 100 eFt alatti | Kivezetés | leírás        |                  |
| Vagyon értékű jogok                         | 645                  |                |           |               | 645              |
| Szellemi termékek                           | 642                  | 210            |           |               | 852              |
| Tanulmányok                                 |                      |                |           |               | 0                |
| <b>Immateriális javak összesen</b>          | <b>1 287</b>         | <b>210</b>     |           | <b>0</b>      | <b>1 497</b>     |
| Épület, építmény                            | 2 195 009            |                |           |               | 2 195 009        |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek       | 19 445               |                |           |               | 19 445           |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 69 629               | 573            |           |               | 70 202           |
| Befejezetlen beruházás értékesítése         |                      |                |           |               | 0                |
| <b>Tárgyi eszközök összesen</b>             | <b>2 284 083</b>     | <b>573</b>     | <b>0</b>  | <b>0</b>      | <b>2 284 656</b> |
| <b>Értékcsökkenés mindösszesen</b>          | <b>2 285 370</b>     | <b>573</b>     | <b>0</b>  | <b>0</b>      | <b>2 286 153</b> |



4. számú melléklet

### Hosszú lejáratú kötelezettségek összetétele

adatok: euroban

| Eszköz típusa           | Megnevezés      | Összeg            | Lejárat időpontja |            |
|-------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|------------|
|                         |                 |                   | Felvétel          | Lejárat    |
| Egyéb hitel             | PFS-18-02-01/02 | 65 000 000        | 2018.03.29        | 2024.12.31 |
| <b>Hitelek összesen</b> |                 | <b>65 000 000</b> |                   |            |
|                         |                 | <b>65 000 000</b> |                   |            |

5. számú melléklet

### Rövid lejáratú hitel- és kölcsönállomány összetétele, valamint a hosszú lejáratú kötelezettségek 2019. évi törlesztő részletei

adatok: euroban

| Megnevezés  | Összeg           |
|---|------------------|
| Raiffeisen Bank - PFS-18-02-01/02.hitel               | 1 625 000        |
| <b>Hitelek 2019. évi törlesztő részletei összesen</b> | <b>1 625 000</b> |
| <b>2019. évi törlesztő részletek összesen</b>         | <b>1 625 000</b> |



6. számú melléklet

### Zálogjoggal biztosított kötelezettségek

| Kedvezményezett     | Fedezett hitel megnevezése  | A biztosított kötelezettség fennálló összege       | A biztosított kötelezettség lejáratí ideje | Megterhelt eszközök  |
|---------------------|---|--|--|--|
| Raiffeisen Bank Zrt | refinanszírozott hitel, általános vállalatfinanszíróási hitel és garancia keret PFS-18-02-01/02 | EUR 63.375.000<br>hitel és EUR<br>300.000 garancia | 2024.12.27<br>2023.12.31                   | Jelzálog ingatlanon 15 db,<br>Zálogjog gép/berendezésen,<br>Zálogjog készleten, Zálogjog követelésen, Zálogjog vagyontbiztosításon |

7. számú melléklet

### Aktív időbeli elhatárolások részletezése

adatok: euroban

| J o g c í m                  | 2018. jan. 08. | 2018. dec. 31. |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Nettó árbevétel elhatárolás  | 415 471        | 161 840        |
| Egyéb bevételek elhatárolása | 1 471 345      | 1 204 657      |
| Kamatbevételek elhatárolása  | 431 315        |                |

**BILK Logisztikai Nyrt.**  
1239 Budapest, Európa u. 6.  
Tel.: 421-8551



|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Bevételek aktív időbeli elhatárolása               | 2 318 131        | 1 366 497        |
| Költségek aktív időbeli elhatárolása               | 6 969            | 93 710           |
| Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása | 6 969            | 93 710           |
| <b>Összesen</b>                                    | <b>2 325 100</b> | <b>1 460 207</b> |

8. számú melléklet

*Passzív időbeli elhatárolások részletezése*

adatok: euroban

| J o g c í m  | 2018. jan. 08.   | 2018. dec. 31.   |
|--|------------------|------------------|
| Egyéb várható költségek                              | 221 388          | 320 819          |
| Várható kamatfizetési kötelezettségek                | 3 220            | 24 569           |
| Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 224 608          | 345 388          |
| Bevételek passzív időbeli elhatárolása               | 1 901 900        | 1 819 142        |
| Halasztott bevétel                                   | 62 681           | 58 800           |
| <b>Összesen</b>                                      | <b>2 189 189</b> | <b>2 223 330</b> |



9. számú melléklet

## A saját tőke összetevői

adatok: ezer Ft-ban

| J o g c í m                          | Nyitó érték        | Növekedés         | Csökkenés         | Záró érték        |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Jegyzett tőke                        | 61 217             | 2 717 955         | 29 172            | 2 750 000         |
| Tőketartalék                         | 79 998 548         | 1 457 915         | 38 122 028        | 43 334 435        |
| Eredménytartalék                     | 25 051 808         | 181 795           | 12 024 670        | 13 208 933        |
| Lekötött tartalék                    |                    |                   |                   | 0                 |
| Értékelési tartalék                  |                    | 2 238 495         |                   | 2 238 495         |
| <i>ebből ingatlanhoz kapcsolódik</i> |                    | 2 238 495         |                   | 2 238 495         |
| Adózott eredmény                     | 181 795            | 3 808 409         | 181 795           | 3 808 409         |
| <b>Ö s s z e s e n</b>               | <b>105 293 368</b> | <b>10 404 569</b> | <b>50 357 665</b> | <b>65 340 272</b> |





10. számú melléklet

***Létszám, bérköltség és személyi jellegű kifizetések  
megoszlása állománycsoportonként***

adatok: ezer Ft-  
ban

| Állománycsoport               | Átlagos statisztikai létszám (fő) | Bérköltség     | Személyi jellegű kifizetések |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------------|
| Fizikai                       | 3                                 | 61 585         | 7 899                        |
| Szellemi                      | 6                                 | 100 480        | 12 888                       |
| <b>Összes foglalkoztatott</b> | <b>9</b>                          | <b>162 065</b> | <b>20 787</b>                |

A BILK Logisztikai ZRt. Igazgatóságának tagjai részére 2018 évre kifizetés nem történt.

11. számú melléklet

---

**BILK Logisztikai Nyrt.**  
**1239 Budapest, Európa u. 6.**  
**Tel.: 421-8551**



*Az értékesítés nettó árbevétele  
főbb tevékenységek szerinti bontásban*

| Megnevezés                     | Nettó árbevétel<br>összege |
|--------------------------------|----------------------------|
| Ingatlan bérbeadás bevételei   | 8 306 090                  |
| Közös költség árbevétele       | 1 749 092                  |
| Közvetített szolg. bevétele    | 119 981                    |
| Gépek, berendezések bérbeadása | 107 215                    |
| Anyag és áruért. bevétele      |                            |
| Parkolási szolg. bevétele      | 2 913                      |
| Egyéb tev. bevétele            | 1 817                      |
| Továbbszámlázott közüzem       | 1 494 167                  |
| <b>Ö s s z e s e n</b>         | <b>11 781 275</b>          |

12. számú melléklet

---

**BILK Logisztikai Nyrt.**  
**1239 Budapest, Európa u. 6.**  
**Tel.: 421-8551**



Társasági adóalapot módosító tényezők, mérleg szerinti eredmény levezetése

adatok: euroban

| Megnevezés   | Összeg           |
|--|------------------|
| <b>Adózás előtti eredmény</b>  | <b>4 263 474</b> |
| <b>Adóalap csökkentő jogcímek</b>  |                  |
| Várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék felhasználásakor bevételként elszámolt összeg  |                  |
| Adótörvény szerinti értékcsökkenési leírás, tárgyi eszköz nyilvántartásból kivetések a számított érték   | 1 480 787        |
| Kapott bevételként elszámolt osztalék  |                  |
| Befektetett pénzügyi eszközök és hosszú lejáratú kötelezettségek nem realizált árfolyamnyeresége   |                  |
| Elhatárolt veszteség   |                  |
| Adóellenőrzés, önellenőrzés hatása   |                  |
| Követelésre adóévben elszámolt értékvesztés adótörvény szerint elismert mértéke  |                  |
| Adomány társasági adó szerint elismert összege   |                  |
| Társasági adó támogatás jóváírása  | 17 196           |
| Fejlesztési tartalék   |                  |
| <b>Összesen</b>  | <b>1 497 983</b> |
| <b>Adóalap növelő jogcímek</b>   |                  |
| Várható kötelezettségekre, költségekre képzett céltartalék   |                  |
| Számviteli törvény szerinti értékcsökkenési leírás, tárgyi eszköz nyilvántartásból való kivetések ráfordításként elszámolt összeg                          | 2 321 067        |
| Külföldi pénzügyi értékekben fennálló egyes követelések és kötelezettségek értékelésekor megállapított, nem realizált veszteség jellegű árfolyamkülönbözet |                  |
| Jogerős határozatban megállapított bírság  | 653              |
| Adóellenőrzés, önellenőrzés hatása   | 3 308            |



|  |                  |
|--|------------------|
| Adóévben követelésre elszámolt értékvesztés, adóévet megelőző évben adtörvény alapján csökkentő tételként számításba vett összeg   |                  |
| Behajthatatlan követelésnek NEM minősülő, adóévben elengedett követelés<br>Vállalkozási tevékenységgel nem összefüggő költség<br>Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás | 2 507            |
| <b>Ö s s z e s e n</b>   | <b>2 327 535</b> |
| <b>Adóalap</b>   | <b>5 056 289</b> |
| <b>Társasági adófizetési kötelezettség</b>   | <b>455 065</b>   |
| <b>Adózott eredmény</b>  | <b>3 808 409</b> |

13.számú melléklet

### *Cash Flow kimutatás*

| <b>M e g n e v e z é s</b>  | <b>2018.01.01-<br/>01.08</b> | <b>2018.01.09-<br/>12.31.</b> |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| <b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow)</b> | <b>82 886</b>                | <b>9 547 960</b>              |
| Adózás előtti eredmény  | 61 866                       | 4 263 474                     |
| Elszámolt amortizáció   | 8 889                        | 2 286 153                     |
| Elszámolt értékvesztés (+) és visszairás (-)  |                              |                               |
| Céltartalék képzés és felhasználás különbözete                                      |                              |                               |
| Befektetett eszközök (TE) értékesítésének eredménye                                 |                              | 2 375                         |
| Szállítói kötelezettség változása   | -8 194                       | 2 987 060                     |
| Egyéb kötelezettség változása   | 5 174                        | -66 385                       |
| Passzív időbeli elhatárolások változása   | 23 975                       | 34 141                        |
| Vevőkövetelés változása   | 74 905                       | -301 174                      |
| Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszközök nélkül) változása                           | 2                            | -67 512                       |
| Aktív időbeli elhatárolások változása   | -78 032                      | 864 893                       |
| Fizetett, fizetendő társasági adó (nyereség után)                                   | -5 699                       | -455 065                      |

**BILK Logisztikai Nyrt.**  
**1239 Budapest, Európa u. 6.**  
**Tel.: 421-8551**



|  |                 |                   |
|--|-----------------|-------------------|
| Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés   |                 |                   |
| <b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow)</b>           | <b>0</b>        | <b>-1 224 268</b> |
| Befektetett eszközök (TE) beszerzése   |                 | -1 258 468        |
| Befektetett eszközök átértékelése  |                 |                   |
| Befektetett eszközök (TE) eladása  |                 | 34 200            |
| Befektetett pénzügyi eszközök  |                 |                   |
| Kapott osztalék, részesedés  |                 |                   |
| <b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow)</b>            | <b>-891 640</b> | <b>-6 500 870</b> |
| Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele   | 0               | -50 175 870       |
| Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bev.                                   |                 |                   |
| Hitel és kölcsön felvétele   | 6 086 512       | 65 000 000        |
| Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása |                 |                   |
| Véglegesen kapott pénzeszköz   |                 |                   |
| Tőketartalék pénzmozgással járó csökkenése   |                 |                   |
| Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése                                      |                 |                   |
| Devizahitelek, kölcsönök miatti nem realizált árf.különbözete  |                 |                   |
| Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése   | -6 978 152      | -21 325 000       |
| Pénzügyi lízing kötelezettség növekedése   |                 |                   |
| Pénzügyi lízing törlesztése  |                 |                   |
| Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek                                       |                 |                   |
| Véglegesen átadott pénzeszköz  | 0               |                   |
| Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek vált.                               | 0               | 0                 |
| <b>IV. Pénzeszközök állományváltozása</b>  | <b>-808 754</b> | <b>1 822 822</b>  |

*A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámai*

| A mutató                            |                                    | Bázis | Tény |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------|------|
| megnevezése                         | számítása                          | %     | %    |
| 1. Tárgyi eszközök aránya           | Tárgyi eszközök / Összes eszköz    | 96,9  | 96,1 |
| 2. Forgóeszközök aránya             | Forgóeszközök / Összes eszköz      | 1,3   | 2,8  |
| 3. Tőkeellátottság                  | Saját tőke / Összes forrás         | 82,2  | 48,5 |
| 4. Források aránya                  | Kötelezettségek / Összes forrás    | 16,1  | 49,9 |
| 5. Likviditás                       | Forgóeszközök / Rövid lej. köt.    | 7,9   | 70,0 |
| 6. Árbevétel arányos jövedelmezőség | Adózott eredmény / Nettó árbevétel | 70,8  | 32,3 |
| 7. Eszköz arányos jövedelmezőség    | Adózott eredmény / Összes eszköz   | 0,1   | 2,8  |





*A BILK Logisztikai Nyilvánosan  
Működő Részvénytársaság*

*2018. évi üzleti jelentése*

Keltezés: Budapest, 2019. március 18.

Wáberer Livia  
vezérigazgató



A Budapesti Intermodális Logisztikai Központ (BILK) közel 100 hektáros területen, a XXIII. kerület Ócsai úti ipari övezet – M0 – Budapest-Kelebia vasúti fővonal által határolt területen helyezkedik el. A földterület 10%-án vasút, 20%-án konténerterminál működik, míg a terület 70%-ának hasznosítását a BILK Logisztikai Nyrt. valósítja meg.

A BILK területén Budapest és az egész ország egyik legnagyobb intermodális logisztikai fejlesztése valósult meg. Az ingatlan valamennyi jelentős nemzetközi cél- és tranzitvonal kereszteződéséhez közel található. A kiváló közúti és vasúti kapcsolatok mellett megfelelő vízi és légi kapcsolatok is rendelkezésre állnak (a Csepel Szabad Kikötő révén a vízi-, a Liszt Ferenc repülőtéren keresztül a légi szállítás is akadálymentes), ugyanakkor a városközpontból is könnyen elérhető. A Magyar Köztársaság a projekt sikeréhez való állami hozzájárulásként vállalta, hogy önálló csomópontot és lehajtót épít ki az M0 autópályán a BILK kiszolgálására. Ennek a közvetlen lehajtónak 2005. évi átadását követően, még gyorsabb és könnyebb megközelíthetőség biztosított a partnerek részére. Üzleti szempontból kedvező hatással volt az M0 autópálya továbbépítése az M5 és a 4-es számú főútnak, valamint Liszt Ferenc repülőtér 2-es terminál összekötése. További látványosan kedvező hatást eredményezett a 2008.-ban megvalósult 2-es és 3-as főút összekötése is, azaz az M0 továbbépítése. 2012. évben ezen fejlesztések utolsó lépéseként került sor a régi és az új M0 útszakasz közvetlen összekötésre, mely által a BILK-ből minden irányba a végleges kapcsolattal lehetett a közlekedést megvalósítani. Ehhez kapcsolódóan a BILK területén új közlekedési rend került bevezetésre, mely által nagymértékben korlátozásra került az Ócsai út közlekedés- és környezet terhelése.

2018 évben a BILK Logisztikai Nyrt. tovább növelte árbevételét és több, mint 12,038,036 euróért értékesítette szolgáltatásait. Ezzel a megelőző évhez képest 5 százalékos növekedést ért el. 2018. évben összesen 68.800 m<sup>2</sup> raktár és 7.300 m<sup>2</sup> irodaterület bérlet került lebonyolításra, melyből 27.000 m<sup>2</sup> hosszabbításra megállapodás, 22.600 m<sup>2</sup> új terület – a J2 jelű ingatlan - fejlesztése és bérbeadása, míg a fennmaradó ügyletek az időközben megszűnő, illetve felszabadult területek értékesítése.

A BILK Logisztikai Nyrt. a fentieknek megfelelően 2018. évben átlagosan 98,7%-os kihasználtság mellett működött, a súlyozott átlagos hátralévő bérleti időszak 6,7 év.

A bővülési igények kezelésére az F és a H ingatlan összeépítésével 2018. negyedik negyedévben 3.800 m<sup>2</sup> 12 méter hasznos belmagasságú temperált magas raktárcsarnok került átadásra 11 éves időtartamú bérleti szerződés alapján. A BILK összes raktárkapacitása ezzel 165.000 m<sup>2</sup>-re nőtt, iroda és raktári iroda területtel együtt a BILK összes kapacitása bruttó 186.000 m<sup>2</sup>.

A kihasználtságra és a további raktárbérleti igényekre való tekintettel a korábbiakban megvásárolt kiváló lokációjú - a logisztikai központ M0-Ócsai út sarkára eső – 7,4 ha területén a J1 és J2 jelű összesen 30 ezer m<sup>2</sup> ingatlan fejlesztése került műszaki előkészítésre és Építési Engedélyeztetésre.



2018. IV. negyedévben 5+5 éves időszakra szóló bérleti szerződés alapján megkezdődött a J1 ingatlan 19.200 m<sup>2</sup> raktár és 1.500 m<sup>2</sup> iroda kivitelezése. Az ingatlan hőszigetelten 5 fokra temperált kialakítással és automata sprinkler tűzoltó rendszerrel kerül kiépítésre, a raktár csarnok egyik fele 12 méter, a másik fele 10 méter hasznos belmagassággal készül, az irodaterületből 900 m<sup>2</sup> galérián kerül elhelyezésre. Az átadás tervezett időpontja 2019. III. negyedév vége.

A J2 ingatlan értékesítése folyamatban van, a fejlesztés megkezdése ennek függvénye. A raktár 9.400 m<sup>2</sup> 10 méter hasznos belmagassággal és 200 m<sup>2</sup> iroda és szociális helyiséggel került engedélyeztetésre.

A bérleti díjak a bérelt terület méretétől, a logisztikai park állapotától és lokációjától függően változnak. Az elmúlt néhány évben az üres területek magas aránya és a visszafogott bérlői aktivitás miatt a bérleti díjak nyomott áron voltak meghatározva. Azonban, ahogy a piaci környezet megkezdte a felzárkózást - 2018. negyedik negyedévének végén a budapesti ipari piac rekord alacsony, 2,4% üresedési rátával zárt - a bérleti díjak magasabb szinten stabilizálódtak. Ezen kedvezően módosult piaci viszonyokhoz igazodva került kialakításra a BILK bérleti konstrukciója is, és a bérleti díjak az új építésű ingatlanok tekintetében prémium kategóriában, illetve a hosszú távú bérleti szerződések esetében pedig fajlagosan az általános bérleti díj alsó intervallumában mozognak. A Társaság árpolitikájában és az üzleti tervében is az alapvető cél az, hogy a bérleti díjak értékarányosak legyenek, ehhez a BILK előnye összehasonlítva a konkurenciával, a létesítmények műszaki színvonala, a szolgáltatási környezet és a lokáció.

A BILK területén felépülő raktárak műszakilag is igényesek, jelentősen felülmúlják a konkurensként említhető logisztikai parkokban megszokott színvonalat. Az épületekre vonatkozó megtérülések mégsem rosszabbak, mert a jobb műszaki tartalom elősegíti az üzemeltetési költségek optimális szinten tartását, amely mind a bérlők, mind a bérbeadó számára hosszútávon is igen kedvező.

A társaság értékesítési politikája maximálisan alárendelt a vevői igények mind teljesebb kielégítésének az üzleti lehetőségek egyre fokozottabb kiaknázása érdekében. Ezek szem előtt tartása kellő rugalmassággal társítva biztosítja az elért piacvezető pozíció jövőbeni megtartását, melyet a BILK kiváló lokációja mellett a szolgáltatási környezet: közvetlen kapcsolattal konténerterminál és iparvágány kiszolgálás, továbbá a BILK területén rendelkezésre álló vám, posta, étterem, autómosó, üzemanyagtöltő állomás szolgáltatások, és nem utolsósorban a közvetlen BKV tömegközlekedési kapcsolat tovább erősít.

A társaság elkötelezett a hosszú távú értékteremtés mellett a vele közvetlen kapcsolatban álló ügyfelei, befektetői és munkavállalói, valamint az egész társadalom számára. Alapvető feladatunk a felelős vállalatirányítás stabil alapjainak biztosítása.



Célkitűzésünk a komplex minőségi raktár-logisztikai szolgáltatáscsomag és teljes körű logisztikai és informatikai infrastruktúra biztosítása ügyfeleink számára a legköltséghatékonyabb üzemeltetés mellett.

A BILK köszönhetően annak, hogy a bérleti díjak beszedése és a hitelek visszafizetése EUR-ban történik, és ezért az árfolyamváltozások kockázata minimális, üzletileg jól felépített, a gazdasági válság mély repülése idején és ezt követően is stabil vállalkozás. A bérleti szerződések közép, illetve hosszú távúak, ez által biztosított a magas kihasználtság.

A vállalat 2018 első félévben nyilvános részvénytársasággá alakult át azzal a szándékkal, hogy részvényeinek 49 százalékának a Budapesti Értéktőzsdén való értékesítését követően szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT) folytassa tevékenységét. A részvények 2018 félévének végén indított zártkörű értékesítése eredmény nélkül zárult, mivel az eljárás során nem jött létre megfelelő ár melletti, a SZIT törvény által elvártakkal is összhangban lévő, optimális befektetői struktúra. A társaság továbbra is elkötelezett, hogy tevékenységét a jövőben szabályozott ingatlanbefektetési társaságként folytassa.

#### Környezetvédelemmel kapcsolatos információk:

A környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel a társaság nem rendelkezik. A társaság működése során környezetszennyező tevékenységet nem folytatott. A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök a társaság birtokában nem voltak.

2008. végén a BILK területén több mint 2 hektáron történt erdőtelepítés, ezzel is javítva a bérlők és a környező lakosság komfort érzetét.

A társaság 2009-ben környezetvédelmi hatástanulmányt készített, mely alapján a cég hosszútávra megkapta a környezetvédelmi engedélyt.

2010 évben a társaság a BILK Kombiterminállal közös finanszírozásban zajvédő falat épített a lakosság komfortérzetének javítása érdekében és véderdőt telepített a zajterhelés javítására.

2013 évben a társaság csereerdősítést hajtott végre több, mint 3 hektáron a saját területén, ezzel is növelve a terület zöldintenzitását.

2016 évben a Társaság elvégeztette a Környezetvédelmi engedélyének megújítását, mely alapján hosszú távú Környezetvédelmi Működési Engedélyt szerzett a teljes logisztikai park területére.

#### Kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos információk:

A BILK lépéseket tett a „zöld-logisztikai” megoldások kutatása és alkalmazhatósága érdekében, főbb irányvonala közé tartozik a megújuló energiaforrások tudatos alkalmazása, melynek értelmében rövid távú terve között szerepel a napenergia hasznosítása.

A versenyképesség javítását a szolgáltatás fejlesztésével kívánjuk elérni, mely magába foglalja az információs folyamatok-, anyagáramlási folyamatok-, és kollaboratív folyamatok fejlesztését. Ennek érdekében 2011. második felében tanulmány készült.

#### Foglalkoztatáspolitikával kapcsolatos információk:

a BILK változatlan munkaerő létszámmal látta el tevékenységét.



A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig nem következtek be olyan lényeges események, amelyek jelentős változást idéztek volna elő, vagy lényegesen befolyásolták volna a vállalkozás életét.

