


BILK Logisztikai Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

FÉLÉVES BESZÁMOLÓ

**a 2019. június 30-ig tartó időszakra vonatkozóan
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint
(ahogyan azokat az EU befogadta)**

Budapest, 2019. szeptember 23.



Wáberer Livia
Vezérigazgató

Kibocsátó nyilatkozata

A BILK Logisztikai Nyrt. (továbbiakban: Társaság) ezúton nyilatkozik arról, hogy a 2019. év első félévéről készített beszámolójának elkészítése során a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (IFRS) megfelelően járt el.

A féléves 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 kockázatok és bizonytalansági tényezőket.

A féléves beszámoló adatai független könyvvizsgáló által nem kerültek auditálásra.

A közlemények megtalálhatóak a kapcsolódó weboldalakon:

Társaság honlapja: www.bilk.hu

Budapesti Értéktőzsde Zrt honlapja: www.bet.hu

MNB által üzemeltetett kapcsolódó honlap: www.kozzetetelek.hu

Budapest, 2019. szeptember 23.



Wáberer Livia
vezérigazgató

1. EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA

Eszközök

Egyedi pénzügyi helyzet kimutatása (EUR)	Megj.	2019. június 30.	2018. december 31.	2018. január 8.
Forgóeszközök				
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek		5 768 333	2 618 267	495 446
Vevőkövetelések		1 062 120	1 090 079	788 905
Tényleges adókövetelés				129
Készletek				
Egyéb követelések		3 041 757	1 639 140	2 196 143
Pénzügyi eszközök				707 397
Forgóeszközök összesen		9 872 210	5 347 486	4 188 020
Befektetett eszközök				
Ingatlanok		163 337	168 863	112 308
Gépek és berendezések		164 929	137 887	259 495
Befektetési célú ingatlanok		126 607 110	126 608 801	123 722 042
Beruházások – befektetési célú ingatlanok		10 265 791	2 263 941	94 650
Immateriális javak		3 124	3 880	5 827
Halasztott adókövetelés				
Egyéb befektetett eszközök				
Befektetett eszközök összesen		137 204 291	129 183 372	124 194 322
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		147 076 501	134 530 858	128 382 342

Források

Egyedi pénzügyi helyzet kimutatás (EUR)	Megj.	2019. június 30.	2018. december 31.	2018. január 8.
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú hitelek		3 314 221	2 881 805	0
Szállítók		1 380 199	3 284 749	297 690
Tényleges adókötelezettség		258 632	562	54 485
Céltartalékok				
Egyéb kötelezettségek		3 301 565	2 893 304	22 408 217
Pénzügyi kötelezettségek		1 402 802	610 228	111 044
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		9 657 419	9 670 648	22 871 436
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratú hitelek		70 721 153	60 387 574	0
Halasztott adókötelezettség		796	798	5 681
Céltartalékok				
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		70 721 949	60 388 372	5 681
Kötelezettségek összesen		80 379 368	70 059 020	22 877 117
Saját tőke				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		2 750 000	2 750 000	61 217
Tőketartalék		43 334 435	43 334 435	79 998 548
Eredménytartalék		20 550 190	18 324 895	25 445 460
Cash-flow fedezeti tartalék				
Cash-flow fedezeti tartalékon kívüli halmozott egyéb átfogó jövedelem		62 508	62 508	
Saját tőke összesen		66 697 133	64 471 838	105 505 225
Saját tőke és kötelezettségek összesen		147 076 501	134 530 858	128 382 342

2. EGYEDI ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

Egyedi átfogó jövedelemkimutatás (EUR)	Megj. 2019.01.01.-2019.06.30.	2018.01.08-2018.06.30.
Árbevétel	5 517 220	5 033 486
Értékesítés közvetlen költségei	- 413 371	- 467 954
Bruttó eredmény	5 103 849	4 565 532
Értékesítési és igazgatási általános költségek	- 297 702	-505 671
Korrigált működési eredmény	4 806 127	4 059 861
Egyéb működési bevételek	98 088	46 175
Egyéb működési ráfordítások	-631 802	-610 049
Üzleti tevékenység eredménye	4 272 413	3 495 987
Pénzügyi tevékenység bevétele	244 092	246 573
Pénzügyi tevékenység ráfordítása	-906 811	-864 239
Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása	-150 939	-204 085
Adózás előtti eredmény	3 458 755	2 674 236
Nyereségadó ráfordítás	-440 174	-297 369
Tárgyévi eredmény	3 018 581	2 376 867
Egyéb átfogó jövedelem	-793 286	- 274 890
Eredménybe nem átsorolható tételek	-793 286	-274 890
Eredménybe átsorolható tételek		
TELJES TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	2 225 295	2 101 977

3. KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL

Többségi tulajdonosra jutó saját tőke

Kimutatás a saját tőke változásairól (EUR)	M e g j. tőke	Jegyzett tőke	Egyéb tartalékok	Eredménytarta lék	Halmazott egyéb átfogó jövedelem	Kisebbség i tulajdonos okra jutó saját tőke	Saját összesen	tőke
Egyenleg 2018. január 8.		61 217	79 998 548	25 445 460			105 505 225	
Adózott eredmény				4 904 105			4 904 105	
Tőkeleszállítás		-29 172	-38 122 028	-12 024 670			-50 175 870	
Tőkeemelés		2 717 955	1 457 915				4 175 870	
Időszaki egyéb átfogó jövedelem					62 508		62 508	
Egyenleg 2018.12.31.		2 750 000	43 334 435	18 324 895	62 508		64 471 838	
Adózott eredmény				2 225 295			2 225 295	
Időszaki egyéb átfogó jövedelem								
Egyenleg 2019.06.30.		2 750 000	43 334 435	20 550 190	62 508		66 697 133	

4. CASH FLOW KIMUTATÁS

Cash flow kimutatás (EUR)	Megj. 2019.01.01.- 2019.06.30.	2018.01.08.- 2018.06.30.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG		
Adózás előtti eredmény	3 458 754	2 674 237
Módosítások	238 106	407 630
Elszámolt kamatbevétel	0	0
Elszámolt kamatráfordítás	835 840	416 141
Nettó pénzügyi ráfordítások	-173 121	201 525
Nyereségadó ráfordítás	-440 174	-305 543
Elszámolt értékcsökkenés	31 753	95 568
Elszámolt értékvesztés	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-16 192	-61
Eszközök/kötelezettségek állományváltozása	-2 643 195	1 138 961
Vevőkövetelések változása	27 959	-148 859
Egyéb követelések változása	-1 402 617	-260 911
Készletek változása		
Szállítók változása	-1 904 550	529 836
Céltartalékok változása		
Egyéb eszközök állományváltozása		677 467
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	636 013	341 429
Kapott kamat		
Fizetett kamat	-658 919	-341 068
Kapott osztalék		
Fizetett nyereségadó		
I. Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	-3 064 008	1 205 524
Ingtatlanok, gépek és berendezések beszerzése	-8 049 604	-1 095 854
Immateriális javak beszerzése	-106	
Ingtalatok, gépek és berendezések eladása	13 229	61
Immateriális javak eladása		
Hitelek és egyéb kölcsönök nyújtása		
Befektetések vásárlásáért fizetett összegek		
Befektetések eladásából befolyt összegek		
II. Befektetési tevékenységből származó cash flow	-8 036 481	-1 095 793
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök felvétele		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök visszafizetése		-19 700 000
Hosszú lejáratú hitelek és egyéb kölcsönök felvétele	11 673 676	65 000 000
Hosszú lejáratú hitelek és egyéb kölcsönök törlesztése	-881 875	-812 500
Fizetett osztalék		
Tőkebevonás bevétele		
Tőkeleszállítás		-46 000 000
III. Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	10 791 801	-1 512 500
IV. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek változása	3 150 066	1 271 468
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek január 1-jén	2 618 267	495 456

Árfolyamváltozás hatása pénzeszközökre és pénzeszköz
egyenértékesekre

Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek december 31-én

5 768 333

1 766 924

5. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

5.1 Általános információk

A Társaság neve:	BILK Logisztikai Nyrt. (továbbiakban: a „Társaság”)
A Társaság székhelye:	1239 Budapest, Európa u. 6.
A létesítő okirat kelte:	2017.10.10.
A Társaság statisztikai számjele:	26197768-6420-114-01
A Társaság cégjegyzék száma:	01-10-049617
A cég elektronikus elérhetősége:	bilk@bilk.hu
Működési formája:	Nyilvánosan működő részvénytársaság
Jegyzett tőkéje:	2 750 000 EUR

A Társaság tulajdonosai:

BILK Holding Kft

Czakó Géza

Marján Miklós

A vállalatcsoport éves konszolidált beszámolót nem készít, ennek oka:

A Számviteli törvény (2000.évi C.tv.) 117§-ban meghatározott határértékeket a vállalatcsoport nem lépi át, emiatt nem kötelezett konszolidált éves beszámoló készítésére.

Fő tevékenység:

A Társaság tevékenységi körét illetően fő tevékenysége:
6420'08 Vagyonkezelés (holding).

Tevékenységi körök:

Az év során a Társaság az alábbi – a cégbíróságnál bejegyzett – tevékenységekben működött:

6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

6832'08 Ingatlankezelés

8110'08 Építményüzemeltetés

A Társaság dolgozóinak átlagos állományi létszáma:

- 2019-ben: 7 fő

- 2018-ban: 9 fő

Jelen beszámoló a Társaság egyedi IFRS beszámolója.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel, melynek fordulónapja adott év december 31-e.

5.2 A Társaság tevékenységének, működésének bemutatása

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 repülőtérrel keresztül a légi szállítás is akadálymentes), ugyanakkor a városközpontból is könnyen elérhető.

Az ingatlan Magyarország legnagyobb logisztikai parkja, közel 210 ezer négyzetméteres bruttó bérbeadható területtel. Az első épület 2003. évben került átadásra, míg a legutóbbi 2019. augusztusában. A park modern, magas színvonalú raktárterületet kínál modern irodai egységekkel és parkolókkal. A park 25 épületből áll, köztük 3 irodaház és 22 logisztikai épület.

A Társaság a logisztikai park bérbeadásával, üzemeltetésével foglalkozik.

A vállalat 2018 első félévében 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. első félévének végén indított zártkörű értékesítése eredmény nélkül zárult, mivel az eljárás során nem jött létre megfelelő ár mellett, a SZIT törvény által elvártakkal is összhangban lévő, optimális befektetői struktúra. A társaság továbbra is elkötelezett, hogy tevékenységét a jövőben szabályozott ingatlanbefektetési társaságként folytassa.

5.3 Részvényinformációk

A Társaság alaptőkéje: 2 750 000 EUR (2018: 2 750 000 EUR). Az éves beszámolóban a Társaság jegyzett tőkéje az eredeti bekerülési értéken számított euró összegben szerepel 2 750 000 EUR (2018: 2 750 000 EUR) értékben.

Az alaptőke részvények szerinti megoszlása:

3 437 500 db egyenként 0,8 EUR névértékű névre szóló törzsrészvény (2018: 3 437 500 db egyenként 0,8 EUR névértékű névre szóló törzsrészvény).

Részvények típusa: névre szóló, dematerializált, „A” sorozatú
Részvények ISIN kódjai: HU0000158001

A tulajdonosi összetétel a következő:

Tulajdonosi összetétel leírása a részvények száma szerint:

Részvényes	Részvény darabszám	Tulajdoni hányad %
BILK Holding Kft	3 375 606	98,20%
Czakó Géza	44 894	1,31%
Marján Miklós	17 000	0,49%
Összesen	3 437 500	100,00%

Társaságirányítás

A Társaság legfőbb szerve a **közgyűlés**. A közgyűlés dönt alapvetően üzleti és személyi kérdésekben, ezen kívül hatáskörébe tartozik minden olyan kérdés, ami jogszabály vagy az alapszabály a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal. A közgyűlést évente legalább egyszer, az éves beszámoló elfogadása érdekében össze kell hívni.

A Társaság ügyvezető szerve az **igazgatóság**. Az igazgatóság a Társaság irányításával kapcsolatos mindazon döntés meghozatalára jogosult, ami nem tartozik a közgyűlés hatáskörébe. Az igazgatóság három természetes személy tagból áll. Tagjait a közgyűlés választja. Az igazgatóság az ügyvezetésről, a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról legalább évente egyszer a közgyűlés részére jelentést készít. Az igazgatóság jogait és feladatait testületként gyakorolja, tagjai közül elnököt választ.

Tagjai:

Waberer György Péter

Waberer Livia

Czakó Géza.

A Társaság ellenőrző testülete a **felügyelőbizottság**. Testületként jár el, ellenőrzési feladatait állandó jelleggel vagy eseti döntések alapján tagjai között megoszthatja. Tagjai az ügyvezetéstől függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatók. A felügyelő bizottság három természetes személy tagból áll. Tagjainak megbízatása határozott vagy határozatlan időtartamra szólhat.

Tagjai:

Dr. Illés Tibor Endre

Marján Miklós

Grebicsaj Zsolt.

A Társaság ellenőrző testülete az **auditbizottság**. Az auditbizottság a felügyelő bizottságot, az igazgatóságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben segíti. Testületként jár el. Az auditbizottság három természetes személy tagból áll, tagjainak megbízatása határozott vagy határozatlan időtartamra szól. Tagjait a közgyűlés választja a felügyelő bizottság tagjai közül.

Tagjai:

Dr. Illés Tibor Endre

Marján Miklós

Grebicsaj Zsolt.

6. AZ IFRS-EK ELSŐ ALKALMAZÁSA

A magyar Számviteli törvény szerint a törvény 155. § alapján könyvvizsgálatra kötelezett gazdasági társaság éves beszámolóját IFRS-ek szerint állíthatja össze. A Társaság döntése alapján a 2019. december 31-ei pénzügyi kimutatás a BILK Logisztikai Nyrt. első, az EU által befogadott IFRS-ek szerint készített egyedi pénzügyi kimutatása. A Társaság éves beszámolója az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készült. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (IASB) által kiadott, az éves beszámoló készítésének fordulónapján hatályos és a Társaságra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU. Így az éves beszámoló az IASB által kiadott IFRS elvekkel is összhangban van, valamint a magyar számviteli törvény beszámolóra vonatkozó előírásainak is eleget tesz, mely utóbbi az EU által befogadott IFRS szabályokra hivatkozik. A 2018. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan a Társaság a magyar számviteli szabályok szerint készítette el beszámolóját. Emiatt szükséges elkészíteni az IFRS-ek szerinti összehasonlító adatokat is 2018. december 31-re, továbbá az IFRS szerinti nyitómérleget 2018. január 8-ra vonatkozóan.

Ennek értelmében a Társaság az IFRS szabályok szerint a 2019. december 31-én záruló üzleti évről szóló éves beszámoló adataival egyidejűleg a 2018. december 31.-re vonatkozó összehasonlító adatokat is elkészítette.

Az alábbi kiegészítő melléklet pont bemutatja a magyar számviteli szabályok szerinti beszámoló és az IFRS szerinti beszámoló közötti jelentős eltéréseket a 2018. december 31.-én végződő üzleti évre összeállított beszámolóra vonatkozóan és a 2018. január 8-ra készített mérlegre vonatkozóan.

6.1 Egyeztetések az előző számviteli szabályok és az IFRS között

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás egyeztetése a magyar számviteli törvény és az IFRS szerint

2018.01.08-ra vonatkozóan

	Jegyzet	2018.01.08 Magyar számviteli törvény	Átsorolások	IFRS szerinti módosítások	2018.01.08 IFRS
ESZKÖZÖK					
Forgóeszközök					
Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek	A	795 446	-300 000		495 446
Vevőkövetelések		788 905			788 905
Tényleges adókövetelés	C		129		129
Egyéb követelések	A	2 327 458	300 000	-431 315	2 196 143
Egyéb pénzügyi eszközök	A			707 397	707 397
Befektetett eszközök					
Ingatlanok	B	123 834 350	-123 722 042		112 308
Gépek és berendezések	B	306 645	-94 650	47 500	259 495
Befektetési célú ingatlanok	B		123 722 042		123 722 042
Beruházások-Befektetési célú ingatlanok	B		94 650		94 650
Immateriális javak	B	827		5 000	5 827
Eszközök összesen		128 053 631	129	328 582	128 382 342
FORRÁSOK					
Rövid lejáratú kötelezettségek					
Szállítók		297 690			297 690
Tényleges adókötelezettség	C	54 356	129		54 485
Egyéb kötelezettség		22 408 217			22 408 217
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	A			111 044	111 044
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Halasztott adókötelezettség	C			5 681	5 681
Saját tőke					
Jegyzett tőke		61 217			61 217
Tőketartalék		79 998 548			79 998 548
Eredménytartalék	A,B,C	25 233 603		211 857	25 445 460
Saját tőke és kötelezettségek összesen		128 053 631	129	328582	128 382 342

2018.12.31-re vonatkozóan

	Jegyzet	2018.12.31 Magyar számviteli törvény	Átsorolások	IFRS szerinti módosítások	2018.12.31 IFRS
ESZKÖZÖK					
Forgóeszközök					
Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek		2 618 265			2 618 265
Vevőkövetelések		1 090 079			1 090 079
Tényleges adókövetelés					
Egyéb követelések	D	1 569 349	9 937	59 856	1 639 142
Befektetett eszközök					
Ingatlanok	B	129 344 173	-125 951 079	-3 224 231	168 863
Gépek és berendezések	B	143 872	-9 937	3 952	137 887
Befektetési célú ingatlanok	B		123 687 138	2 921 663	126 608 801
Beruházások-Befektetési célú ingatlanok	B		2 263 941		2 263 941
Immateriális javak		3 880			3 880
Eszközök összesen		134 769 618	0	-238 760	134 530 585
FORRÁSOK					
Rövid lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú hitelek	E	1 625 000		1 256 805	2 881 805
Szállítók		3 284 749			3 284 749
Tényleges adókötelezettség	C		562		562
Egyéb kötelezettség	D	2 769 597	-562	124 270	2 893 305
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	A			610 228	610 228
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Hosszú lejáratú hitelek	D,E	61 750 000		-1 362 426	60 387 574
Halasztott adókötelezettség	C			798	798
Saját tőke					
Jegyzett tőke		2 750 000			2 750 000
Tőketartalék		43 334 435			43 334 435
Eredménytartalék		17 017 342		1 307 553	18 324 895
Értékelési tartalék	B	2 238 495		-2 238 495	0
Cash flow fedezeti tartalékon kívüli halmozott egyéb átfogó jövedelem	A			62 508	62 508
Saját tőke és kötelezettségek összesen		134 769 618	0	-238 760	134 530 585

Az IFRS szerinti teljes átfogó jövedelem levezetése a magyar számviteli törvény szerinti eredményből a 2018. június 30-án végződő időszakra

	Jegyzet	2018.06.30 Magyar számviteli törvény	IFRS szerinti átsorolás	IFRS szerinti módosítás	2018.06.30 IFRS
Értékesítés árbevétele					
Árbevétel	D	5 732 321	-715 775	16 940	5 033 486
Értékesítés közvetlen költségei	F	-2 492 199	854 388	1 169 857	-467 954
Értékesítési és igazgatási általános költségek	F	0	-140 937	-364 734	-505 671
Egyéb működési bevételek	F	62 920	2 324	-19 069	46 175
Egyéb működési ráfordítások	F	-686 460	117 525	-41 114	-610 049
Üzleti tevékenység eredménye		2 616 582	117 525	761 880	3 495 987
Pénzügyi tevékenység bevétele	A	165 579		80 994	246 573
Pénzügyi tevékenység ráfordítása	A	-494 644		-369 595	-864 239
Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása	B			-204 085	-204 085
Nyereségadó ráfordítás	C	-183 931	-117 525	4 087	-297 369
Tárgyévi eredmény		2 103 586			2 376 867
Egyéb átfogó jövedelem	A			-274 890	-274 890
Teljes tárgyévi átfogó jövedelem		2 103 586	0	-1 609	2 101 977

Az IFRS szerinti saját tőke levezetése a magyar számviteli törvény szerinti saját tőkéből

	Jegyzet	2018. december 31.	2018. január 8.
Saját tőke a magyar számviteli törvény szerint		65 340 272	105 293 368
Magyar számviteli törvény és IFRS számviteli politika közötti eltérések hatásai			
- határidős fedezeti ügylet kamat korrekció			-431 315
- határidős fedezeti és opciós ügyletek felvétele pénzügyi eszközként és kötelezettségként		-610 228	596 353
- tárgyi eszközök valós érték módosítása		-298 616	52 500
- egyéb		41 208	
- halasztott adó		-798	-5 681
IFRS szerinti saját tőke		64 471 838	105 505 225

Magyarázatok az egyeztetésekhez

A) A HAS és IFRS szabályok eltéréseiből adódóan pénzeszközök közül egyéb követelések közé átsorolásra került a három hónapnál hosszabb lejáratú óvadék összege; a határidős fedezeti ügyletek egyéb pénzügyi eszközként és egyéb pénzügyi kötelezettségként a mérlegben felvételre kerültek; a banki hitelhez kapcsolódóan megkötött IRS ügyletek felvételre kerültek egyéb pénzügyi kötelezettségként.

B) A Társaság a tulajdonában lévő ingatlanokat befektetési célú ingatlannak minősítette, az ingatlanok értékét valós értéken mutatja be. Külön mérlegsoron kerülnek bemutatásra a saját használatú ingatlanok, amelyeket a Társaság munkavállalói használnak, ezek esetében is a valós értékelést alkalmazza. A folyamatban lévő beruházások esetében megkülönböztetésre kerül, hogy a befektetési célú ingatlanokhoz vagy egyéb tárgyi eszközökhöz kapcsolódnak-e és ennek megfelelően külön mérlegsoron vagy a gépek és berendezések részeként kerülnek bemutatásra.

C) Az IFRS előírásainak megfelelően felvételre került a halasztott adó összege kötelezettségként, az iparüzési adó, innovációs járulék és társasági adó összege külön mérlegsoron kerül bemutatásra.

D) A Raiffeisen banki hitel folyósítási jutaléka, ami a hitel teljes futamidejére vonatkozik a hitel bekerülési értékeként kerül kimutatásra, a magyar szabályok szerint aktív időbeli elhatárolásnak minősülnek. A bérlőknek nyújtott bérleti díj kedvezmények korábban csak a legnagyobb bérlő esetében kerültek időbeli elhatárolásként elszámolásra, az IFRS szabályok szerint a hosszabb időre szóló bérleti szerződések esetében minden adott kedvezmény időbeli elhatárolásra kerül.

E) A Raiffeisen banktól felvett hosszú lejáratú hitel amortizált bekerülési értéken kerül elszámolásra az IFRS 9 előírásai szerint.

F) Az átfogó jövedelem kimutatásban az egyes eredménysorok között átsorolásra kerültek az értékesítés közvetlen költségei közül értékesítési és igazgatási általános költségek közé azon tételek, amelyek nem minősülnek értékesítés közvetlen költségének. Az IFRS szabályai szerint nem lehet árbevételként kimutatni a továbbszámolt szolgáltatások bevételeit, az az egyéb működési bevételek soron jelenik meg, a nettó elszámolás miatt a hozzá kapcsolódó ráfordítás is ugyanitt kerül kimutatásra.

Vezetőségi jelentés

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 Budapesti Intermodális Logisztikai Központ (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 tovább építése az M5 és a 4-es számú főút, 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 tovább építése. 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.

2019 első félévben a BILK Logisztikai Nyrt. tovább növelte árbevételét és az üzemi tevékenységének eredményességét. 2019 első félévében több, mint 6 318 050 euróért értékesítette szolgáltatásait, és ezzel a megelőző év azonos időszakához képest 5 százalékos növekedést ért el.

A raktárak bérbeadásából és üzemeltetéséből származó üzemi eredmény 2019 első hat hónapjában 5 százalékkal magasabb értéket mutat, mint a megelőző év első hat hónapjában volt.

A jelenleg több, mint 186.000 m² bruttó bérbeadható területtel rendelkező logisztikai park ebben az időszakban működésének csaknem valamennyi területén növelte hatékonyságát. A raktár és irodaterületek kiadottsági mutatója 2019. június 30-án 99,38 százalékos volt, ami 1,08 százalékkal meghaladja az egy évvel ezelőtti értéket. Ennek megfelelően tovább javult az üresedési mutató is, ami az idei év első félévének végén 0,62 százalék volt.

A 2018. évben megkezdett fejlesztések átadásával 2019 első félévében a Budapest környéki ipari logisztikai ingatlanpiaci állomány 2.2 millió m²-re nőtt. Az üres területek aránya ezzel együtt tovább csökkent, 2019 június végén mindössze a teljes állomány 2,1%-a áll kihasználatlanul. A rekord alacsony üresedés és a bérleti intenzitás új fejlesztések beindítására ösztönözte a beruházókat, melynek hatására 2019. első félévében további 225 ezer m² terület fejlesztés került előkészítésre, illetve megvalósításra.
Forrás: Jones Lang LaSalle Kft.

A BILK által a fejlesztési trendet követve előző év végén megkezdett J1 ingatlan kivitelezése jó ütemben halad, az átadás tervezett időpontja 2019. augusztus vége.

Az épület 19.843 m² raktár és 1.457 m² irodaterületből áll, 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 m² galérián kerül elhelyezésre.

A J1 épületből már az engedélyezési szakaszban 17.374 raktár és 1.430 m² irodaterület értékesítésre került 5+5 éves időszakokra szóló bérleti szerződés alapján, míg 2018. első féléve folyamán zajlott tárgyalások alapján előkészítésre került a bérleti szerződés a fennmaradó 2.469 m² raktár és 27 m² irodaterület 3 éves időszakokra történő bérletére.

2019. első félévében 12.092 m² raktár és 1.800 m² irodaterület bérletének a meghosszabbítására és további 2.273 m² raktár és 189 m² irodaterület értékesítésére, összesen 16.354 m² terület bérletére folyamatban van a megállapodás.

További fejlesztési lehetőségként a J2 ingatlan 9.400 m² 10 méter hasznos belmagasságú raktár és 200 m² irodaterület értékesítésére folyamatos tárgyalások folynak. Az ingatlan építési engedéllyel rendelkezik, azonban a fejlesztés megkezdésére az értékesítés függvényében fog sor kerülni.

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, 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 kapcsolatú konténerterminál és iparvágány kiszolgálás, továbbá a BILK területén rendelkezésre álló vám, posta, étterem, autómosó, üzemanyag-töltő 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 középpontjában, illetve hosszú távúak, ez által biztosított a magas kihasználtság.

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 irányvonalá 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.

Foglalkoztatáspolitikával kapcsolatos információk:

a BILK változatlan munkaerő létszámmal látta el tevékenységét.

