

BILK Logisztikai Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

ÉVES BESZÁMOLÓ

**a 2019. december 31-ével végződő üzleti évre
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint
(ahogyan azokat az EU befogadta)**

Lászlótanya, 2020. április 7.

Wáberer Livia
Vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

1. EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA.....	5
2. EGYEDI ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS	7
3. KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL.....	8
4. CASH FLOW KIMUTATÁS	9
5. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA	11
5.1 Általános információk.....	11
5.2 A Társaság tevékenységének, működésének bemutatása.....	11
5.3 Részvényinformációk.....	12
6. AZ IFRS-EK ELSŐ ALKALMAZÁSA	13
6.1 Egyeztetések az előző számviteli szabályok és az IFRS között.....	13
Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás egyeztetése a magyar számviteli törvény és az IFRS szerint	13
Az IFRS szerinti teljes átfogó jövedelem levezetése a magyar számviteli törvény szerinti eredményből a 2018. június 30-án végződő időszakra.....	16
Az IFRS szerinti saját tőke levezetése a magyar számviteli törvény szerinti saját tőkéből.....	16
Az IFRS-ekre való áttérés hatása a társaság cash-flow kimutatására	17
6.2 IFRS 1 szerinti választott mentességek.....	18
7. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉS ALAPJA, JELENTŐS BECSLÉSEK ÉS SZÁMVITELI INFORMÁCIÓK	19
7.1 A beszámoló készítésének alapja.....	19
7.2 Még nem hatályos és idő előtt nem alkalmazott standardok.....	19
7.3 Kritikus számviteli feltételezések és becslések.....	19
8. A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI	20
8.1 Devizaműveletek.....	20
8.2 Ingatlanok, gépek és berendezések.....	20
8.3 Lízingek	22
8.4 Befektetési célú ingatlanok.....	23
8.5 Beruházási fázisban lévő befektetési célú ingatlanok.....	24
8.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése.....	24
8.7 Pénzügyi instrumentumok.....	25
8.7.1 Kezdeti értékelés.....	25
8.7.2 Besorolás és követő értékelés	25
8.7.3 Fedezeti ügyletek elszámolása	27
8.7.4 Pénzügyi eszközök értékvesztése	27
8.8 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	27
8.9 Saját tőke.....	27
8.11 Állami támogatások.....	28
8.12 Árbevétel megjelenítése.....	28

BILK LOGISZTIKAI NYRT.**EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ**

A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

8.13	Értékesítés közvetlen költségei	29
8.14	Értékesítési és igazgatási általános költségek.....	29
8.15	Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	30
8.16	Pénzügyi tevékenység bevétele és ráfordítása.....	30
8.17	Nyereségadók.....	30
8.18	Egy részvényre jutó eredmény.....	31
8.23	Működési szegmensek.....	31
9.	PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	31
10.	VEVŐKÖVETELÉSEK	31
11.	EGYÉB KÖVETELÉSEK.....	32
12.	SZÁRMAZÉKOS PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK.....	32
13.	INGATLANOK (SAJÁT HASZNÁLATÚ).....	33
14.	GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK.....	34
15.	BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK ÉS BERUHÁZÁSOK.....	35
16.	ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK	37
17.	IMMATERIÁLIS JAVAK	38
18.	RÖVID-ÉS HOSSZÚ LEJÁRATÚ HITELEK.....	39
19.	SZÁLLÍTÓK	40
20.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK.....	41
21.	SZÁRMAZÉKOS PÉNZÜGYI KÖTELEZETTSÉGEK	42
22.	SAJÁT TŐKE.....	42
23.	ÁRBEVÉTEL	42
24.	ÉRTÉKESÍTÉS KÖZVETLEN KÖLTSÉGEI	43
25.	ÉRTÉKESÍTÉSI ÉS IGAZGATÁSI ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK.....	43
26.	EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK	44
27.	PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE ÉS VALÓS ÉRTÉKELÉS	44
28.	ADÓK.....	45
29.	EGY RÉSZVÉNYRE JUTÓ EREDMÉNY	46
30.	TRANZAKCIÓK KAPCSOLT FELEKKEL.....	46
31.	PÉNZÜGYI KOCKÁZATOK KEZELÉSE	48
32.	TŐKEKEZELÉS, A TÁRSASÁG TŐKEHELYZETE	53
33.	FÜGGŐ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK	54
34.	MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK	55
35.	KÖZZÉTÉTELEK A MAGYAR SZÁMVITELI TÖRVÉNY KÖVETELMÉNYEINEK MEGFELELŐEN	55
36.1	Könyvviteli szolgáltatások.....	55
36.2	Könyvvizsgálat	55
36.3	Az éves beszámoló aláírója	55

BILK LOGISZTIKAI NYRT.

EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ

A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

36.4 Saját tőke megfeleltetési tábla.....	56
36.5 Az adózott eredmény felhasználására (az osztalék jóváhagyására) vonatkozó javaslat	57
36. JÖVŐRE VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	57
37. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT	58
38. AZ ÉVES BESZÁMOLÓ JÓVÁHAGYÁSA.....	58

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. EGYEDI PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA

Eszközök

Egyedi pénzügyi helyzet kimutatása (EUR)	Megj.	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Forgóeszközök				
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9	6 714 446	2 618 267	495 446
Vevőkövetelések	10	1 715 829	1 090 079	788 905
Tényleges adókövetelés	28	0		129
Készletek				
Egyéb követelések	11	1 429 776	1 639 140	2 196 143
Származékos pénzügyi eszközök	12	0	0	707 397
Forgóeszközök összesen		9 860 051	5 347 486	4 188 020
Befektetett eszközök				
Ingatlanok	13	175 899	168 863	112 308
Gépek és berendezések	14	145 893	137 887	259 495
Befektetési célú ingatlanok	15	144 796 393	126 608 801	123 722 042
Beruházások – befektetési célú ingatlanok	15	292 058	2 263 941	94 650
Immateriális javak	17	2 358	3 880	5 827
Halasztott adókövetelés	28			
Egyéb befektetett eszközök				
Befektetett eszközök összesen		145 412 601	129 183 372	124 194 322
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		155 272 652	134 530 858	128 382 342

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Források

Egyedi pénzügyi helyzet kimutatás (EUR)	Megj.	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú hitelek	18	3 371 689	2 881 805	0
Szállítók	19	454 936	3 284 749	297 690
Tényleges adókötelezettség	28	67 154	562	54 485
Céltartalékok				
Egyéb kötelezettségek	20	1 242 920	1 208 462	20 646 012
Származékos pénzügyi kötelezettségek	21	1 177 284	610 228	111 044
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		6 613 983	7 985 807	21 109 231
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratú hitelek	18	71 023 163	60 387 574	0
Halasztott adókötelezettség	28	1 062	798	5 681
Céltartalékok				
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	1 439 331	1 624 305	1 762 205
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		72 463 556	62 012 677	1 767 886
Kötelezettségek összesen		78 777 539	69 998 483	22 877 117
Saját tőke				
Saját tőke	22			
Jegyzett tőke		2 750 000	2 750 000	61 217
Tőketartalék		43 334 435	43 334 435	79 998 548
Eredménytartalék		31 504 072	18 991 696	25 445 460
Cash-flow fedezeti tartalék		-1 172 835	-606 263	
Cash-flow fedezeti tartalékon kívüli halmozott egyéb átfogó jövedelem		79 441	62 508	
Saját tőke összesen		76 495 113	64 532 375	105 505 225
Saját tőke és kötelezettségek összesen		155 272 652	134 530 858	128 382 342

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2. EGYEDI ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

Egyedi átfogó jövedelemkimutatás (EUR)	Megj.	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
Árbevétel	23	11 666 908	10 284 524
Értékesítés közvetlen költségei	24	-918 328	-957 953
Bruttó eredmény		10 748 580	9 326 571
Értékesítési és igazgatási általános költségek	25	-561 430	-866 111
Korrigált működési eredmény		10 187 150	8 460 460
Egyéb működési bevételek	26	214 852	112 474
Egyéb működési ráfordítások	26	-1 442 803	-1 329 262
Üzleti tevékenység eredménye		8 958 873	7 381 463
Pénzügyi tevékenység bevétele	27	292 948	640 065
Pénzügyi tevékenység ráfordítása	27	-1 970 173	-1 843 326
Befektetési célú ingatlanok valós értékének változása	15	6 014 304	65 109
Adózás előtti eredmény		13 295 952	6 243 311
Nyereségadó ráfordítás	28	-783 576	-686 131
Tárgyévi eredmény		12 512 376	5 557 180
Egy részvényre jutó eredmény (EUR/db) alapértéke	29	3,58	2,06
Egy részvényre jutó eredmény (EUR/db) higitott értéke	29	3,58	2,06
Egyéb átfogó jövedelem		-549 639	-543 755
Eredménybe nem átsorolható tételek		16 933	62 508
Cash-flow fedezeti tartalékon kívüli egyéb átfogó jövedelem		16 933	62 508
Eredménybe átsorolható tételek		-566 572	-606 263
Cash-flow fedezeti tartalék		-566 572	-606 263
TELJES TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		11 962 737	5 013 425

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

3. KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSÁIRÓL

Kimutatás a saját tőke változásairól (EUR)	Megj.	Jegyzett tőke	Tőke tartalék	Eredménytartalék	Cash-flow fedezeti tartalék	Cash-flow fedezeti tartalékon kívüli halmozott egyéb átfogó jövedelem	Saját tőke összesen
Egyenleg 2018. január 8.	22	61 217	79 998 548	25 459 186	0	0	105 518 951
Adózott eredmény				5 557 180			5 557 180
Tőkeleszállítás		-29 172	-38 122 028	-12 024 670			-50 175 870
Tőkeemelés		2 717 955	1 457 915	0	0	0	4 175 870
IFRS áttérés hatása				0	0	0	0
Időszaki egyéb átfogó jövedelem					-606 263	62 508	-543 755
Időszaki átfogó jövedelem összesen							
Osztalék							
Tulajdonosokkal tulajdonosi minőségükben lebonyolított tranzakciók							
Egyenleg 2018.12.31.		2 750 000	43 334 435	18 991 696	-606 263	62 508	64 532 376
Adózott eredmény				12 512 376			12 512 376
Időszaki egyéb átfogó jövedelem					-566 572	16 933	-549 639
Időszaki átfogó jövedelem összesen							
Osztalék							
Tulajdonosokkal tulajdonosi minőségükben lebonyolított tranzakciók							
Egyenleg 2019.12.31.		2 750 000	43 334 435	31 504 072	-1 172 835	79 441	76 495 113

4. CASH FLOW KIMUTATÁS

Cash flow kimutatás (EUR)	Megj.	2019.01.01- 2019.12.31.	2018.01.01- 2018.12.31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		13 295 952	6 243 311
Adózás előtti eredmény kiigazítása az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz		-4 397 770	-1 386 583
Értékcsökkenés, amortizáció, értékvesztés	13,14, 17	57 030	139 692
Befektetett eszközök eladásának nyeresége / vesztesége	26	190 773	15 267
Egyéb pénzügyi eredmény nettó változás	27	1 677 225	1 251 280
FV változás a befektetési célú ingatlanoknál (növekedés - /csökkenés +)	15	-6 322 798	-2 921 663
Szarmazékos ügyletek nettó eredménye	27	0	128 841
Forgótőke változás hatása, ebből:		-3 396 715	3 367 438
Vevő követelések növekedése / csökkenése	10	-625 750	-301 174
Egyéb követelések növekedése/csökkenése	11;12	209 364	557 003
Szállítói kötelezettségek növekedése / csökkenése	19	-2 829 813	2 987 059
Egyéb kötelezettségek növekedése / csökkenése	20	-150 516	124 550
Fizetett kamatok	27	-1 762 490	-1 190 720
Fizetett nyereségadók	28	-713 333	-455 065
I. ÜZLETI TEVÉKENYSÉG NETTÓ PÉNZÁRAMLÁSA		3 025 644	6 578 381
Beruházási kiadások/tárgyévi TE és immat javak beszerzés	15	-10 179 636	-2 169 291
Tárgyi eszközök értékesítésének bevétele	26	95 952	30 867
Egyéb pénzügyi eszközök növekedése / csökkenése		0	0
Kapott kamatok és egyéb pénzügyi bevételek		0	0
Kapott osztalékok		0	0
II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG NETTÓ PÉNZÁRAMLÁSA		-10 083 684	-2 138 424
Kölcsönök és hitelek felvétele	18	12 914 000	65 000 000
Kölcsönök és hitelek törlesztése	18	-1 763 750	-21 325 000
Fizetett osztalék		0	0
Tőkeemelés	22	0	0
Tőkeleszállítás	22	0	-46 000 000
Egyéb változások saját tőkében			
III. FINANSZÍROZÁSI TEVÉKENYSÉG NETTÓ PÉNZÁRAMLÁSA		11 150 250	-2 325 000
Átváltási különbözet pénzeszközökön és pénzegegenértékeseken	27	3 969	7 864

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ÖSSZESEN	4 096 179	2 122 821
IV. Pénzeszközök és pénzeszközök egyenértékesek változása	4 096 179	2 122 821
Pénzeszköz és pénzeszköz egyenértékesek január 1-jén	2 618 267	495 446
Árfolyamváltozás hatása a pénzeszközökre és pénzeszköz egyenértékesekre	3 969	7 864
Pénzeszköz és pénzeszköz egyenértékesek december 31-én	6 714 446	2 618 267

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. (székhely: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 18.)
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: 5,08 fő
- 2018-ban: 9 fő

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.

**BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ**

A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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.

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 épülethől áll, köztük 3 irodaház és 22 logisztikai épület.

A Társaság a logisztikai park bérbeadásával, üzemeltetésével foglalkozik.

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. első 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.

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:

<u>Részvényes</u>	<u>Részvény darabszám</u>	<u>Tulajdoni hányad %</u>
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.

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Tagjai:
Waberer György Péter
Wáberer 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.

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.

A felügyelőbizottság és az auditbizottság 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 részvényei BÉT terméklísta történi felvétele alapján a Társaság részvényei bevezetésre kerültek a tőzsdére, emiatt 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 elvekkkel 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

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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					
Ingtatlanok	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

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Tényleges adókövetelés					
Egyéb követelések	D	1 569 349	9 937	59 856	1 639 142
Befektetett eszközök					
Ingtatlanok	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
---	--	--------------------	----------	-----------------	--------------------

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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 módosítás	IFRS szerinti 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			2 376 877
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 kötelezettséggként	-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

Az IFRS-ekre való áttérés hatása a társaság cash-flow kimutatására

A 2018. december 31-ével végződő üzleti évre, a fentiek szerinti (mérleghez hasonló) táblázatos formában.

Cash flow kimutatás (EUR)	Megj.	2018.12.31 Magyar számviteli törvény szerinti adatok IFRS struktúrában	Módosítások	2018.12.31 IFRS szerinti adatok
I. ÜZLETI TEVÉKENYSÉG NETTÓ PÉNZÁRAMLÁSA	B;D	9 547 960	-2 969 579	6 578 381
II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG NETTÓ PÉNZÁRAMLÁSA	B	-1 224 268	-914 156	-2 138 424
III. FINANSZÍROZÁSI TEVÉKENYSÉG NETTÓ PÉNZÁRAMLÁSA		-6 500 870	4 175 870	-2 325 000
Pénzeszköz állomány év elején	A	795 446	-300 000	495 446
Pénzeszköz állomány év végén		2 618 267		2 618 267

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.

6.2 IFRS 1 szerinti választott mentességek

Ebben a részben kell kifejtetni, hogy az IFRS-ekre való áttérés során a Társaság mely mentességeket választotta az IFRS 1 által felsorolt könnyítések közül. A számviteli politika szerint az alábbi mentességekkel élt a Társaság:

Vélelmezett bekerülési érték alkalmazása

A Társaság első egyedi IFRS pénzügyi kimutatásainak elkészítésekor az IFRS 1 standarddal összhangban az áttérés időpontjában a saját használatú ingatlanokat és a nullára leírt, használatban lévő gépeket valós értékén értékelt, és arra az időpontra ezt a valós értéket tekintette annak vélelmezett bekerülési értékének.

A Társaság a gépek és berendezések esetén az IFRS-ekre való áttérés időpontjára megvizsgálta, hogy a korábbi szabályozásnak megfelelő könyv szerinti érték megfelel-e az IFRS-ekkel összhangban lévő bekerülési vagy értékcsökkentett bekerülési értéknek, úgy módosítva, hogy az tükrözze például egy általános vagy egy speciális árindex változásait, és ezt alkalmazta vélelmezett bekerülési értéként.

A magyar számviteli rendszerről az IFRS-ekre való áttéréskor a Társaság élt az IFRS 1 standard adta lehetőséggel és a befektetési célú ingatlanok esetében vélelmezett bekerülési értéknek tekintette a nyitó mérlegben szereplő befektetési célú ingatlanok bruttó értékét, amely megegyezik a hivatalos értékeléssel alátámasztott valós értékkel.

Hitelfelvételi költségek

Az első alkalmazó az IAS 23 standard 28. bekezdése alapján eldöntheti, hogy az IAS 23 standard követelményeit az áttérés időpontjától vagy egy korábbi időponttól alkalmazza. A mentességgel élő gazdálkodó egységnek attól az időponttól kezdve, amelyen alkalmazni kezdi az IAS 23 standardot:

- a) nem szabad újra megállapítani a hitelfelvételi költségek azon elemét, amelyet a korábbi számviteli szabályozás szerint aktiváltak és az adott időpontban az eszközök könyv szerinti értékében szerepeltettek; továbbá
- b) az IAS 23 standardnak megfelelően kell elszámolnia az adott időpontban vagy azt követően felmerülő hitelfelvételi költségeket, beleértve azokat is, amelyek az adott időpontban vagy azt követően merülnek fel már épülőben lévő minősített eszközök kapcsán

A Társaság a korábban aktivált ingatlanok esetében a magyar számviteli rendszer szerint már elszámolta aktiválásként a hitelfelvételi költségeket, így ezekben az esetekben a fentiek alapján nem állapította meg újra ezen aktivált értékeket.

7. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉS ALAPJA, JELENTŐS BECSLÉSEK ÉS SZÁMVITELI INFORMÁCIÓK

7.1 A beszámoló készítésének alapja

A Társaság éves beszámolója 2019. december 31-én a 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. Az éves beszámoló a magyar számviteli törvény beszámolóra vonatkozó előírásainak is eleget tesz.

A pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának és a bekerülési értéken való értékelés elve alapján került összeállításra.

A pénzügyi kimutatások – a cash flow kimutatás kivételével – az eredményszemléletű számvitel alapján készültek el.

7.2 Még nem hatályos és idő előtt nem alkalmazott standardok

Fogalmi keretelvek az IFRS-ben

Az IASB 2018. március 29-én kiadta a pénzügyi beszámolókra vonatkozó felülvizsgált koncepcionális keretelveket. A fogalmi keretelv egy átfogó szemléletet határoz meg a pénzügyi beszámolóhoz, a standardok alkalmazásához, valamint a számviteli politikát készítőknél irányelveket nyújt és segíti a felhasználókat a standard megértésében és értelmezésében. Az IASB szintén kibocsátott egy ún., az IFRS-ek fogalmi keretére vonatkozó hivatkozások módosítását dokumentumot, amely meghatározza az érintett standardok változásait, hogy frissíteni lehessen a felülvizsgált fogalmi keretelveket. Célja, hogy támogassa az ezen fogalmi keretrendszerre való áttérést azoknak a vállalatoknak, melyek az IFRS standard alá nem tartozó tranzakciókra a Koncepcionális keretelvet alkalmazzák. A Koncepcionális Keretrendszeren alapuló számviteli politikát alkalmazók számára a módosítás 2020 január 1-vel vagy azt követően alkalmazandó.

A Társaság megvizsgálta a standard alkalmazásának pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatását és nem tartja azt materiálisnak.

IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és IAS 8 Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák: Lényegesség fogalma (Módosítások)

A módosítás a 2020. január 1-én vagy azt követően kezdődő üzleti évektől hatályos, korábbi alkalmazás engedélyezett. A módosítás tisztázza a "lényeges" fogalmát és alkalmazásának módját. Az új definíció azt állítja, hogy az információ lényeges, ha elhagyása téves, illetve nem átlátható bemutatása észszerűen befolyásolná a pénzügyi beszámolók elsődleges felhasználóinak döntéseit. Emellett a definícióhoz kapcsolódó magyarázatokat javították. A módosítások azt is biztosítják, hogy a lényegesség fogalma konzisztens legyen az összes IFRS Standarddal. Az EU még nem hagyta jóvá a standardot.

A Társaság megvizsgálta a standard alkalmazásának pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatását és nem tartja azt materiálisnak.

7.3 Kritikus számviteli feltételezések és becslések

Az üzleti tevékenységekben rejlő bizonytalanságok következtében a pénzügyi kimutatások számos tétele nem mérhető pontosan, hanem csak becsülhető. A becslés az utolsó rendelkezésre álló, megbízható adatok alapján hozott döntésekkel jár. Az ésszerű becslések alkalmazása a pénzügyi kimutatások elkészítésének lényeges része, és nem csorbítja azok megbízhatóságát. Ld. Befektetési célú ingatlanok követő értékelése (8.4. pont)

8. A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI

8.1 Devizaműveletek

Funkcionális és prezentációs pénznem:

A funkcionális pénznem annak az elsődleges gazdasági környezetnek a pénzneme, amelyben a gazdálkodó egység működik. A Társaság funkcionális pénzneme az euró.

A Társaság által választott prezentációs pénznem szintén az euró.

Külföldi pénznemben történő ügyletek:

A Társaság főkönyvi könyvelési rendszerében külföldi pénznem minden, a funkcionális pénznemtől eltérő devizanem.

Kezdeti értékelés:

A monetáris és nem monetáris devizás tételek esetében a Társaság a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamokat alkalmazza, amikor azokat a könyvekbe való felvétel céljaira a funkcionális pénznemre átváltja.

Monetáris tételek:

A monetáris tételek esetén a Társaság a fordulónapi, Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamokat alkalmazza ezen tételek fordulónapi átértékeléséhez. A monetáris tételek utáni árfolyamnyereség vagy -veszteség az effektív kamatlábbal és az időszaki kifizetésekkel módosított, az időszak elején a funkcionális pénznemben fennálló amortizált bekerülési érték, vagy a kezdeti megjelenítéskori érték és az időszak végi, fordulónapi árfolyamon átszámított, külföldi pénznemben fennálló amortizált bekerülési érték különbözete.

Nem monetáris tételek:

A nem monetáris, nem valós értéken értékelt tételeket bekerülési vagy historikus árfolyamon értékeli a Társaság, azaz a bekerülési értéken értékelt nem monetáris tételek a tranzakció napján érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre, fordulónapi átértékelés nem történik. A valós értéken értékelt, külföldi pénznemben meghatározott nem monetáris eszközök és kötelezettségek funkcionális pénznemre való átszámítása a valós érték meghatározásának napján érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon történik. Az átértékelésből eredő árfolyam-különbözete az eredményben kerülnek megjelenítésre, kivéve az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt tőkeinstrumentumok közé választás alapján besorolt tőkeinstrumentumok árfolyam-különbözetei, amelyek az egyéb átfogó jövedelemben kerülnek megjelenítésre.

Az átértékelésből származó árfolyamveszteségek vagy árfolyamnyereségek nettó módon kerülnek kimutatásra a pénzügyi tevékenység ráfordításában vagy bevételében.

8.2 Ingatlanok, gépek és berendezések

A Társaság az ingatlanok, gépek és berendezések értékelése során megkülönbözteti az értékelés szempontjából az ingatlanokat és a gépeket, berendezéseket. Ingatlanként a saját használatú ingatlanok kerülnek ezen a soron kimutatásra, átértékelési modell alapján. A gépek és berendezések bekerülési érték modellen kerülnek értékelésre. A kétféle értékelés miatt a saját használatú ingatlanokat, valamint a gépeket, berendezéseket külön mérlegsoron mutatja be a Társaság.

Kezdeti megjelenítés:

A beszerzési ár ingatlanok, gépek és berendezések esetében a számla szerinti ellenérték, beleértve az importvámokat és a nem levonható ÁFÁ-t is, valamint az eszköz használatra kész állapotba kerüléséig

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

felmerült, az ingatlanok, gépek és berendezésekhez egyedileg hozzákapcsolható valamennyi költség és ráfordítás, beleértve az adókat és illetékeket is, illetve a hitelfelvételi költségeket is. Az eszköz bekerülési értéke szintén magába foglalja az eszköz szétszedésének, eltávolításának és a helyszín helyreállításának előzetesen becsült költségeit, amelyre a gazdálkodó egység köteleme az eszköz megszerzésekor, keletkezik.

Követő értékelés:

A saját használatú ingatlanokat az Átértékelési modell alapján értékeli a Társaság: az átértékelt értékek és a maradványérték különbözetét kell értékcsökkenteni a hasznos élettartam alatt, az egyes évenkénti átértékelések az egyéb átfogó jövedelemben, mint valós érték különbözet jelennek meg.

A Társaság évente végzi el az átértékelést, hivatalos értékbecslő által meghatározott valós érték alapján.

Értékcsökkenési leírás:

Az ingatlanok, gépek és berendezések értékcsökkenését a használatra kész állapotba kerülés időpontját követő első naptól kell elszámolni. Az ingatlanok, gépek és berendezések értékcsökkenésének meghatározása lineárisan történik, figyelembe véve a használat várható időtartamát, valamint a maradványértéket.

A saját használatú ingatlanok esetében alkalmazza a Társaság a komponensenkénti elszámolást. Az épületek egyes főbb komponensei meghatározásra kerültek és értékhatártól függetlenül kerülnek megbontásra. A gépek, berendezések esetében akkor alkalmazza a Társaság a komponensenkénti kimutatást, amennyiben az eszköz összetevői hasznos élettartamukban jelentősen eltérnek egymástól. Az ingatlanokhoz, gépekhez, berendezésekhez kapcsolódó időszakos nagy karbantartások értékét külön komponensként aktiválja és értékcsökkenti a Társaság, hasznos élettartamnak a következő átvizsgálásig, nagyjavításig becsült időtartamot feltételezve.

Az egyes csoportok meghatározása és a hozzájuk tartozó maradványérték a következő táblázatban kerül bemutatásra. A Társaság nullának tekinti a maradványértéket, ha annak realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a beszerzési érték 5%-át.

Főalkotóelem neve	Maradványérték
Statika, Alapozás	25%
Külső közmű	25%
Úthálózat	25%
Gerincvezeték	25%

Hasznos élettartamuk alapján a következő értékcsökkenési időtartamok kerültek meghatározásra azon eszközcsoportokra vonatkozóan, amelyekre a Társaság az IFRS 1 standarddal összhangban vélelmezett bekerülési értéket alkalmaz:

Főalkotóelem neve	Hasznos élettartam (év)
Statika, alapozás	50 év
Padlózat	50 év
Építészeti	25 év
Hőszigetelés	25 év
Hő- és füstelvezető kupola	10 év
Nyílászárók	20 év
Gépészet	25 év
Gépészet - víz, csatorna	25 év

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Gépészet – sprinkler	25 év
Gépészet – szellőzés	15 év
Gépészet - klíma, fűtés	15 év
Elektromosság	25 év
Elektromosság - gyengeáram	10 év
Elektromosság – kábelek	25 év
Elektromosság - világító testek	10 év
Elektromosság – tűzjelző	15 év
Külső közmű	50 év
Úthálózat	50 év
Gerincvezeték	50 év

- Telkek (földterületek) esetében a hasznos élettartam nem meghatározható, ezért a Társaság nem számol el értékcsökkenési leírást.

Hasznos élettartamuk alapján a következő értékcsökkenési időtartamok kerültek meghatározásra azon eszközcsoportokra vonatkozóan, amelyekre a vélelmezett bekerülési értéket nem alkalmazza a Társaság:

Besorolás	Megnevezés	Hasznos élettartam (év)
Egyéb berendezések	Hírközlő eszközök, egyéb eszközök, szállító eszközök, irodabútorok	7
Egyéb berendezések	Telefon (100 eFt feletti)	3
Egyéb berendezések	Személygépkocsi, irodai gépek, számítógépek	5
Egyéb berendezések	Üzemkörön kívüli eszközök	12
Egyéb berendezések	Informatikai berendezések, számítógépek	3
Egyéb berendezések	Kisértékű eszközök, kisértékű mobiltelefonok	0,08
Műszaki gépek	Targoncák	7

Az 325 EUR alatti egyedi beszerzési értékű ingatlanok, gépek és berendezések beszerzéskor azonnal elszámolásra kerülnek a költségek között. A nullára leírt tárgyi eszközök értékelése során a Társaság a tárgyi eszközök bruttó értékének 10%-át tekinti jelentősnek.

A hasznos élettartam és az értékcsökkenési módszer rendszeresen felülvizsgálatra kerül, ha a gazdasági haszon feltételezett alakulása változik.

8.3 Lízingek

A Társaság a lízingeket az IFRS 16 standard előírásai szerint határozza meg és számolja el.

A Társaság, mint lízingbe vevő

**BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ**

A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A lízingelt eszköz a lízing kezdetekor egy használati jogot megtestesítő eszközként kerül aktiválásra, értékét a bekerüléskor a lízing kötelezettség, a kezdeti közvetlen költségek, az előre fizetett lízingdíjak és a leszerelési és helyreállítási költségek összege adja, csökkentve az esetleges lízingösztönzők összegével. A használati jogot megtestesítő eszköz a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül megjelenítésre. Az eszköz értékcsökkentése a becsült hasznos élettartam vagy a lízing futamideje közül a rövidebb időszak alatt történik, kivéve, ha ésszerű bizonyosság van arra, hogy a lízing futamidő végén a tulajdonjog a Társaságra száll át, amely esetben a lízingelt eszköz a becsült hasznos élettartama alatt kerül értékcsökkentésre.

A Társaság él az IFRS16 adta mentesítési lehetőséggel, így a kisértékű eszközök lízingje, valamint a rövid időtartamú (12 hónapnál rövidebb) lízingek esetében nem alkalmaz lízing elszámolást, a kapcsolódó lízing fizetéseket költségként számolja el a lízing időtartama alatt. A Társaság kisértékűnek tekinti azon eszközök lízingjét, amely eszközök egyedi beszerzési értéke nem haladja meg a 325 EUR-t.

A lízingből származó kötelezettség kezdeti megjelenítése a lízingdíjak jelenértékének és a lízingszerződés futamidejének végén várható kifizetések jelenértékének összegén történik, azt pénzügyi kötelezettségként kell megjeleníteni a mérlegben. Későbbi értékelése amortizált bekerülési értéken történik, effektív kamatláb módszerrel.

A Társaság jelenleg nem rendelkezik jelentős lízingelt eszközállománnyal. A 2019-es (és 2018-as) év során kizárólag olyan lízingekkel rendelkezett, amelyekhez kapcsolódóan a lízingdíjakat, az IFRS 16.6 pontjának megfelelően ráfordításként jelenített meg a futamidő alatt, tekintettel a mögöttes eszköz kis értékére és / vagy a futamidő hosszára (12 hónapnál rövidebb).

A Társaság, mint lízingbe adó

Részletesen ld 8.12. Árbevétel elszámolása alatt.

8.4 Befektetési célú ingatlanok

A Társaság befektetési célú ingatlanokként mutatja ki azokat az ingatlanokat, amelyeket bérbeadás céljából vagy értéknövekedésre spekulálva tart, és amelyet nem áruk / szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra vagy igazgatási célokra, illetve a szokásos üzletmenet keretében történő értékesítés céljaira tart.

Az olyan esetekben, amikor a Társaság kiegészítő szolgáltatásokat nyújt az általa birtokolt ingatlan bérlői számára, a Társaság az ilyen ingatlant befektetési célú ingatlanokként kezeli, ha a szolgáltatások a megállapodás egészéhez képest jelentéktelenek. Ebből a szempontból jelentősnek minősül az adott szolgáltatás abban az esetben, ha az értéke meghaladja a teljes szerződéses összeg 5%-át.

A Társaság tulajdonában álló ingatlanok befektetési célú ingatlanokként minősülnek. Kivételt képeznek ez alól a Társaság saját alkalmazottai által használt iroda helyiségek, tárgyaló és irattár, ezek saját használatú ingatlanokként minősülnek és az IAS 16 Ingatlanok, gépek, berendezések standard hatálya alá tartoznak.

Kezdeti értékelés:

A befektetési célú ingatlanok kezdeti értékelése bekerülési értéken történik. Ez magában foglalja a vételárat, az eszköz beszerzéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket, és amennyiben releváns: hitelezési költségeket az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standardnak megfelelően.

Követő értékelés (kritikus becslések és feltételezések):

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ

A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A befektetési célú ingatlanokat a beszerzést követően a Valós érték modell szerint értékeli a Társaság, ez az eredménnyel szembeni valós értékelést jelenti. Az ingatlanok hasznos élettartama alatt értékcsökkenés és értékvesztés nem kerül elszámolásra, a Társaság által megbízott független értékbecslő által az IFRS 13 „Valós értéken történő értékelés” standard által meghatározott értékelési technikák és alapelvek szerint készített értékbecslés alapján kerül sor a valós értékben bekövetkezett változások elszámolására.

A befektetési célú ingatlanok esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje: 3. szint.

8.5 Beruházási fázisban lévő befektetési célú ingatlanok

A Társaság beruházási fázisban lévő befektetési célú ingatlanokként mutatja ki azokat a folyamatban lévő beruházásokat, amelyeket befektetési célú ingatlanokként kíván hasznosítani a jövőben. Ezen eszközök átsorolásra kerülnek a befektetési célú ingatlanok közé, amint használatra alkalmassá válnak, azaz amikor az eszközt az ahhoz szükséges helyre és állapotba hozzák, hogy képes a vezetés szándékainak megfelelő működésre.

A beruházási fázisban lévő befektetési célú ingatlanok értékelése bekerülési értéken történik. Ez magában foglalja a telek vételárát, az eszköz beszerzéséhez/ fejlesztéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket, a hitelezési költségeket az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standardnak megfelelően. A beruházási fázisban lévő befektetési célú ingatlanokat a Társaság mindaddig a közvetlen beszerzési/ fejlesztési költségeken tartja nyilván, amíg a Valós érték modell szerinti értéket nem lehet megbízhatóan megbecsülni. A Társaság akkor tudja megbízhatóan megbecsülni a valós érték számításához szükséges bérleti díjakat, amennyiben a beruházásban lévő befektetési célú ingatlan hasznos területének 75%-ára vonatkozóan előszerződéssel rendelkezik.

8.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Társaság az IAS 36 standard előírásainak megfelelően minden beszámolási időszak végére vonatkozóan megvizsgálja (a lényegesség figyelembe vételével), hogy létezik-e olyan körülmény, mely arra utal, hogy egy eszköz vagy eszközcsoport megtérülő értéke kisebb, mint a könyv szerinti értéke. Ha arra utaló jelzés van, hogy egy eszköz (immateriális eszköz vagy tárgyi eszköz) megtérülő értéke alacsonyabb, mint annak könyv szerinti értéke, akkor a megtérülő érték mértékéig le kell írni az adott eszközt, értékvesztést kell elszámolni.

Egyedi szinten, az eszközök értékvesztésére utaló jellemző jelzések: piaci érték esése, technikai avulás, használatában bekövetkezett változás. A megtérülő érték az eszköz elidegenítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztésben történő változások az egyéb működési bevételek és ráfordítások között jelennek meg.

A Társaság akkor ír vissza már korábban elszámolt értékvesztést, ha egy adott eszköz vagy eszközcsoport megtérülő értéke magasabb, mint a könyv szerinti értéke. Ezért a Társaságnak minden beszámolási időszak végére vonatkozóan azt is fel kell mérnie, hogy van-e bármilyen jelzés arra, hogy a korábbi években elszámolt értékvesztés miatti veszteség már nem áll fenn, vagy csökkent. Ha létezik bármely ilyen jelzés, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az eszköz megtérülő értékét és a korábban elszámolt különbözetet részben vagy egészében vissza kell írnia.

8.7 Pénzügyi instrumentumok

8.7.1 Kezdeti értékelés

A pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket bekerüléskor (a vevőkövetelések kivételével, melyeket, ha nem rendelkeznek az IFRS 15 standardban meghatározott jelentős finanszírozási komponenssel üzleti áron kell értékelnie) a gazdálkodó egységnek:

- valós értéken kell értékelnie, ami jellemzően az instrumentum tranzakciós ára,
- növelve vagy csökkentve a tranzakciós költségekkel, kivéve az eredménnyel szemben valós értéken értékelt (FVTPL) eszközöket/kötelezettségeket, amelyeknél ezek a költségek nem változtatják meg a kezdeti értéket (azonnal az eredménnyel szemben számoljuk el ezeket a tételeket).

A tranzakciós költségek olyan pótlólagos költségek, amelyek közvetlenül egy pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség megszerzésének, kibocsátásának vagy elidegenítésének tulajdoníthatók.

8.7.2 Besorolás és követő értékelés

A Társaság pénzügyi eszközeit az alábbi csoportokba sorolja:

- amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök,
- egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök,
- eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök.

A pénzügyi kötelezettségek csoportjai a következők:

- amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettség,
- eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettség.

Amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök:

Az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök sorolhatók, amelyek teljesítik a következő két kritériumot:

- az eszközt olyan üzleti modell keretében tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök tartása a szerződéses cash flow-k beszedése érdekében, és
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag tőkeösszeg- és a fennálló tőkeösszeg utáni kamatfizetések.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök a vevőköveteléseket és egyéb követeléseket tartalmazzák. Az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök megjelenítésére akkor kerül sor követelések esetén, amikor a követelés alapjául szolgáló tranzakció teljesítésre kerül. Az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök a forgóeszközök között szerepelnek, kivéve a pénzügyi kimutatások fordulónapjától számított 12 hónapon túli lejáratral rendelkező eszközöket. Egy pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értéke a pénzügyi eszköznek a kezdeti megjelenítéskor meghatározott értéke, csökkentve a tőketörlesztésekkel és kamatfizetésekkel, növelve az ezen kezdeti érték és a lejáratkori érték közötti különbséget effektív kamatlábmódszerrel kiszámolt halmozott amortizációjával, és csökkentve az esetleges értékvesztés vagy behajthatatlanság miatti (közvetlenül, vagy egy értékvesztési számlán keresztül elszámolt) leírással.

Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök:

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni egy adósságinstrumentumnak minősülő pénzügyi eszközt, ha mindkét alábbi feltétel teljesül:

- a pénzügyi eszközt egy olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszédésével és a pénzügyi eszköz eladásával éri el célját; valamint
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei kizárólag olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek meghatározott időpontokban a tőke és a fennálló tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A Társaság az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök kategóriába az olyan tőkeinstrumentumokat sorolja be, amelyeket a kezdeti megjelenítés során így jelölt meg. A Társaság a 2019-es (és 2018-as) év során- a cash-flow fedezeti ügyleten kívül- nem jelenített meg egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközt.

Erdménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök:

Minden olyan adósságinstrumentum, amely nem teljesíti sem az amortizált bekerülési értéken történő értékelés feltételeit, sem az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken történő értékelés feltételeit, az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök közé kerül besorolásra.

A Társaság a 2018-as üzleti évben kereskedési célú származékos devizaügyleteket (határidős és opciós ügyletek) értékelt valós értéken, eredménnyel szemben, a 2019-es üzleti év során ebben a kategóriában nem jelenített meg pénzügyi eszközt.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek:

A Társaság amortizált bekerülési értéken tartja nyilván azokat a nem származékos pénzügyi kötelezettségeket, amelyek nem kereskedési célúak, és amelyek nem kerültek megjelölésre, mint eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettség.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek a szállítók, rövid és hosszú lejáratú hitelek, és az egyéb kötelezettségek. Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek akkor kerülnek megjelenítésre a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban, amikor a kötelezettség szerződéses feltételei a Társaságra vonatkozóvá válnak (kapott kölcsön esetében a megjelenítés akkor történik, amikor a kölcsön folyósításra kerül, szállítói kötelezettségek akkor kerülnek kimutatásra, amikor a vonatkozó tranzakció teljesítése megtörténik, illetve az osztalék akkor kerül megjelenítésre, amikor a tulajdonos jogosulttá válik). Egy pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéke a pénzügyi kötelezettségnek a kezdeti megjelenítéskor meghatározott értéke, csökkentve a tőketörlesztésekkel és kamatfizetésekkel, növelve az ezen kezdeti érték és a lejáratkori érték közötti különbözet effektív kamatlábmódszerrel kiszámolt halmozott amortizációjával. Az effektív kamatot a kölcsön futamideje alatt az eredménykimutatásban (pénzügyi ráfordítások) számoljuk el.

Erdménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek:

Egy pénzügyi kötelezettséget akkor értékelünk az eredménnyel szemben valós értéken, amennyiben kereskedési céllal tartják, vagy eredménnyel szemben valós értéken értékeltként lett megjelölve a kezdeti megjelenítéskor. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumokat eredménnyel szemben elszámolva valós értéken kell értékelni.

A Társaság a 2018-as üzleti évben kereskedési célú származékos devizaügyleteket (határidős és opciós ügyletek) értékelt valós értéken, eredménnyel szemben, a 2019-es üzleti év során ebben a kategóriában nem jelenített meg pénzügyi kötelezettséget.

8.7.3 Fedezeti ügyletek elszámolása

A származtatott ügyletek pénzügyi eszközként kerülnek bemutatásra, ha a valós értékük pozitív és pénzügyi kötelezettségként, ha a valós értékük negatív. Bármilyen a valós érték változásából adódó nyereség vagy veszteség jellegű különbözet közvetlenül az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, kivéve a cash-flow fedezeti ügyletek hatékony része, mely a tárgyévi átfogó eredményben kerül kimutatásra, és később kerül átvezetésre az eredménykimutatásba, amikor a fedezett ügylet az eredménykimutatásra van hatással.

A fenti elszámolás szerint a cash-flow fedezeti ügylet nem realizált fair value különbözetét az egyéb átfogó eredménnyel (OCI) szemben számoljuk el. A cash-flow fedezeti ügyletet havonta értékeljük, a kapcsolódó valós érték különbözetet az egyéb átfogó eredménnyel szemben számoljuk el.

Az IFRS 1 standard B függeléke alapján az IFRS-ek első alkalmazása során a fedezeti elszámolások kivételt jelentenek a visszamenőleges alkalmazás alól. Ahogyan azt az IFRS 9 standard előírja, az IFRS-ekre való áttérés időpontjában a Társaságnak:

- valós értéken kell értékelnie valamennyi származékos ügyletet; továbbá
- meg kell szüntetnie a származékos ügylettel kapcsolatban keletkezett minden olyan elhatárolt veszteséget és nyereséget, amit a korábbi számviteli szabályozással összhangban úgy mutatott be, mintha azok eszközök vagy kötelezettségek lennének.

A Társaság azon tételeket veszi figyelembe fedezeti ügyletként, amelyeket az IFRS-ekre való áttérés időpontja előtt fedezeti ügyletként jelölt meg, és megfelel az IFRS 9 szerinti fedezeti elszámolás feltételeinek.

A fedezeti ügyletnek minősülő származékos ügyletek valós érték hierarchia szintje 2.

8.7.4 Pénzügyi eszközök értékvesztése

Vevőkövetelések értékvesztése:

A Társaság a vevőkövetelésekre – mint az IFRS 16 hatálya alá tartozó tranzakciókból származó követelésekre – az IFRS 9 által megengedett egyszerűsített értékvesztési módszert alkalmazza, a teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását értékvesztésmátrix segítségével végzi.

Az értékvesztésmátrix a Társaság által megfigyelt múltbeli késedelmeken és nem fizetési arányokon alapszik, és jövőbe tekintő becsléssel kerül módosításra, amely becslés tartalmazza annak valószínűségét, hogy a gazdasági környezet a következő egy év során romlani fog. A Társaság a múltban megfigyelt nemfizetési adatokat és a jövőbe tekintő becsléseket minden fordulónapon felülvizsgálja. A Társaság az értékvesztést az egyéb működési ráfordítások között mutatja ki.

Amennyiben egy vevőkövetelés behajthatatlan, leírásra kerül a megfelelő vevőkövetelés számlán. A teljesen leírt követelésből származó utólagos térülést az egyéb működési ráfordítások között kell bemutatni költségsökkentő tételként.

8.8 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a készpénzt és a három hónapnál nem hosszabb bankbetéteket tartalmazzák.

8.9 Saját tőke

A saját tőke a következő komponensekből áll:

- Jegyzett tőke

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ

A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

- Tőketartalék
- Eredménytartalék
- Cash-flow fedezeti tartalék
- Cash flow fedezeti tartalékon kívüli halmozott egyéb átfogó jövedelem

A jegyzett tőke a kibocsátott tőkeinstrumentumok névértéke; minden olyan összeg, amelyet a tulajdonosok a releváns jogszabályoknak megfelelően lejegyeznek.

A tőketartalék a többi saját tőke komponensbe nem sorolható saját tőkében megjelenített tételeket tartalmazza.

Az eredménytartalék alapvetően az alábbiakat foglalja magába:

- Azok a tartalékok, amelyek a tárgyévi vagy előző időszakok nyereségéből vagy veszteségéből származnak;
- Bármilyen mozgások, amelyek az eredménytartalék és más saját tőke komponensek közötti átcsoportosításokból származnak;
- A számviteli politikák változása miatti visszamenőleges alkalmazások hatásai, kivéve, amikor egy standard vagy értelmezés átmeneti rendelkezései a visszamenőleges alkalmazás hatásait más tőkeelem korrigálásaként írják elő;
- A hibajavítások miatti visszamenőleges újra megállapítások összegei, kivéve, ha egy standard vagy értelmezés egy másik tőkekomponens visszamenőleges újra megállapítását írja elő;
- Az olyan nyereségek és veszteségek, amelyeket közvetlenül az eredménytartalékban kell megjeleníteni.

A cash flow fedezeti tartalékon kívüli halmozott egyéb átfogó jövedelem soron kerül kimutatásra a saját használatú ingatlanok valós érték változásából adódó különbözet.

A tulajdonosoknak fizetendő osztalékot a tőkével szemben elszámolt kötelezettségként mutatja ki a Társaság, abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok azt jóváhagyták.

8.11 Állami támogatások

Az állami támogatások – ideértve a nem monetáris támogatásokat valós értéken – nem mutathatók ki addig, amíg nincs ésszerű bizonyíték arra, hogy:

- a gazdálkodó teljesíteni fogja a hozzájuk kapcsolódó feltételeket; és
- a támogatásokat meg fogja kapni.

Az eszközökhöz kapcsolódó állami támogatásokat – ide értve a valós értéken számított nem monetáris támogatásokat (pl. államtól kapott telek) is – a mérlegben halasztott bevételként kell szerepeltetni és azokra az időszakokra kell szisztematikusan bevételként elszámolni, amelyekben azok a kapcsolódó költségek felmerültek, amelyeket kompenzálni hivatottak.

8.12 Árbevétel megjelenítése

A Társaság fő tevékenysége a saját tulajdonú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése. A bérbeadás operatív lízingnek minősül (IFRS 16.62), mert a Társaság nem adja át lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot.

Az IFRS 16 alapján az árbevételeket a vevői szerződésekben meghatározott bérleti díj alapján lineárisan számolja el a bérleti időszak alatt az egyedi átfogó jövedelemkimutatásában. A Társaság árbevételként

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ

A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

a bérleti díjat, a közös költséget, az egyéb gép bérleti díjat, az egyéb szolgáltatások árbevételét, a parkoló bérleti díjat és az energia magánhálózat használati díjat számolja el.

A Társaság által a bérlők részére nyújtott bérleti díj- kedvezményeket a következőképpen számolja el: amennyiben új bérlővel kerül sor szerződéskötésre, ill. egy már meglévő bérlő hosszabbítja meg a bérleti szerződését, a bérelt terület méretétől és a bérleti időszak hosszától függően egyéni megállapodás alapján illetheti meg bérleti díj- kedvezmény. Az IFRS 16 előírásainak megfelelően az adott kedvezményeket lineárisan kell elszámolni a teljes bérleti időszakra. A Társaság a következő egyszerűsítéssel él a következő kivételek esetén, figyelembe véve a költség-haszon megfontolásokat: amennyiben a kedvezmény a teljes szerződéses időtartamra – amennyiben az minimum 5 év - vonatkozóan nem haladja meg a 2 hónapot, a kedvezmény összege a tárgy hónapban, ill. a tárgy évben kerül elszámolásra.

A bérleti időszak az az időszak, amelyre vonatkozóan a bérlő nem mondhatja fel a szerződést, továbbá az az időszak, amelyre vonatkozóan a bérlő opciós meghosszabbítási joggal rendelkezik és a bérleti időszak kezdetén a Társaság csaknem bizonyos abban, hogy a bérlő élni fog ezzel a joggal.

A Társaság árbevételei nem tartalmazzák a tovább-számlázások bevételeit, amely elszámolása az egyéb működési eredményben, nettó módon történik. A tovább számlázások bevételeinél az IFRS 15 alapján el kell különíteni egymástól, hogy a Társaság mikor jár el főkötelezettként és mikor ügynökként. Főkötelezettnek minősül, ha a szolgáltatás vevőnek való átadása előtt ellenőrzést gyakorol a nyújtott szolgáltatás felett. A szolgáltatást önmaga is elvégezheti, ill. alvállalkozót is bevonhat a teljesítésbe. Amennyiben a Társaság tevékenysége kimerül a szolgáltatás közvetítésében a bérlő felé, ebben a minőségében a Társaság ügynöknek minősül.

A Társaság nem rendelkezik olyan szerződéssel, amelyben a fizetési határidő meghaladná az 1 évet a teljesítéstől számítva.

A Társaság a bérlőtől kapott felmondási díjat vagy az esetleges rongálódások miatti kompenzációt a felmerülés időpontjában számolja el az egyedi átfogó jövedelemkimutatásban.

8.13 Értékesítés közvetlen költségei

Az értékesítés közvetlen költségei tartalmazzák a logisztikai park üzemeltetésének költségeit, a különböző karbantartások (tervezett, nem tervezett, kötelező karbantartások), javítások költségeit, a tevékenység végzésében közvetlenül részt vevő munkavállalók bérköltségét és az ehhez kapcsolódó járulékokat, a targoncák fenntartási és javítási költségeit, a hulladékszállítás, telepőrzés, takarítás költségeit, ezen kívül a tevékenységhez szükséges gépek, berendezések elszámolt értékcsökkenését.

Az értékesítés közvetlen költségei tartalmazzák a logisztikai tevékenység kiszolgáló eszközeinek (pl. targoncák) értékcsökkenését.

8.14 Értékesítési és igazgatási általános költségek

Az értékesítési és igazgatási általános költségek tartalmazzák a cégautó, marketing, reprezentáció, szakértő, informatikai költségeket, a közvetett besorolású munkavállalók bérköltségét és a hozzá tartozó járulékokat, az egyéb igénybe vett szolgáltatások költségeit, a különféle adminisztratív feladatok ellátásával kapcsolatosan felmerült költségeket, valamint az egyéb berendezések, eszközök értékcsökkenését és az immateriális javak amortizációját.

8.15 Egyéb működési bevételek és ráfordítások

Az egyéb működési bevételek és ráfordítások tartalmazzák az előbbi kategóriákba be nem sorolható működési bevételeket, költségeket és ráfordításokat, a tárgyi eszközök értékesítésének eredményét, valamint a tárgyi eszköz értékvesztés képzés és feloldás miatt elszámolt ráfordítást és bevételt.

Egyéb működési ráfordításként mutatja ki a Társaság az építmény és telekadót.

8.16 Pénzügyi tevékenység bevétele és ráfordítása

A pénzügyi tevékenység bevétele és ráfordítása tartalmazza a pénzügyi tevékenységhez kapcsolódóan keletkező eredményt, a kapott és fizetett kamatokat, a realizált és nem realizált árfolyam különbözetet, valamint egyéb, pénzügyi instrumentumokból származó bevételeket és ráfordításokat. Ebben a kategóriában (kamatráfordításként) jelenik meg a hatékony fedezeti kapcsolatban álló kamatfedezeti (IRS) ügyletek tárgyévét érintő eredményhatása.

Pénzügyi bevétel megjelenítése: a kamatbevételek elismerése időarányosan történik, effektív kamat számításával.

8.17 Nyereségadók

A Társaság az IAS 12 előírásaival összhangban azokat az adókat sorolja a jövedelemadó kategóriába és mutatja be ennek megfelelően az eredménykimutatásban az adózás előtti eredmény sort követően, amelyeknek alapja az adóköteles nyereség. Nyereségadóként kezeli a Társaság a társasági adót, helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot.

A társasági adó alapja a Társaság által realizált eredményből kiindulva, a magyar adójogszabályoknak megfelelően kerül meghatározásra, tartalmazva a korábbi évek módosításainak hatását is.

A tényleges adó a tárgyévi adóköteles nyereség után várhatóan fizetendő adó a mérleg fordulónapján hatályban lévő, vagy lényegileg hatályban lévő adókulcsok alapján, valamint a fizetendő adó korábbi időszakokkal kapcsolatos bármely módosítása.

A nyereségadó-ráfordítás tényleges és halasztott adót tartalmaz. A nyereségadó-ráfordítás az eredményben kerül megjelenítésre a közvetlenül a saját tőkében elszámolt tételekre vonatkozó rész kivételével, amely az egyéb átfogó jövedelemben, a saját tőkében kerül megjelenítésre.

Halasztott adó

A halasztott adó IFRS szerinti elszámolásának az a célja, hogy a Társaság pénzügyi helyzete hű és valós képet mutasson a pénzügyi kimutatásaiban. A halasztott adó IFRS szerinti elszámolását az átmeneti különbözete elve szabályozza. Az eszközök és kötelezettségek IFRS szerinti nettó értéke és azok adózás szempontjából figyelembe vehető értéke közötti átmeneti különbözet képezi a halasztott adó kalkulációjának alapját.

A halasztott adó kiszámítása azokkal az adókulcsokkal történik, amelyek várhatóan vonatkozni fognak az átmeneti különbözetre, amikor azok visszafordulnak a mérlegfordulónapig hatályba lépett, illetve azon törvények alapján, melyek hatályba lépése lényegileg biztos.

Halasztott adó követelés csak olyan mértékben mutatható ki, amennyiben valószínű, hogy elegendő adóköteles nyereség fog rendelkezésre állni, amellyel szemben a levonható átmeneti különbözetet fel lehet használni, ha ugyanahhoz az adóhatósághoz kapcsolódóan, és ugyanannál az adóalanynál elegendő adóköteles átmeneti különbözet van, amelyek várhatóan:

- ugyanabban az időszakban fordulnak vissza, amikor a levonható átmeneti különbözet visszafordulása várható; vagy
- azokban az időszakokban fordulnak vissza, amelyekre a halasztott adókövetelésekből származó adólevonás vissza-, vagy előrevihető.

Halasztott adó bevétel és ráfordítás abban az esetben keletkezik, amennyiben állományváltozás következik be a halasztott adó egyenlegekben. Ennek legfőbb oka az átmeneti különbözetek változása, adókulcsváltozás, illetve korábban meg nem jelenített halasztott adó eszközök felvétele (halasztott adó eszközök leírása) lehet.

8.18 Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény alapértékét a Társaság törzsrészvényeseire jutó eredménynek (számláló) a forgalomban lévő törzsrészvények adott időszakra vonatkozó súlyozott átlagával (nevező) való elosztásával kell kiszámítani.

Az egy részvényre jutó eredmény alapértéke kiszámításához a Társaság csak a folytatódó tevékenység eredményét veheti figyelembe és a nem kontrolláló részesedésre jutó eredményt figyelmen kívül kell hagyni. A Társaságnak nincs elsőbbségi részvénye, így ez nem befolyásolja a számítást.

8.23 Működési szegmensek

A Társaság az IFRS 8 előírásai alapján egy működési (üzleti és földrajzi) szegmenst, az Ingatlan bérbeadást azonosította, emiatt a bemutatható szegmensek kritériumainak vizsgálata nem releváns. A szegmens jelentés és az IFRS 8 által előírt közzétételi követelmények elkülönült bemutatása sem releváns, mivel az Ingatlan bérbeadás szegmens tárgyevi és előző évi adatai megegyeznek a Társaság egészére vonatkozó pénzügyi információkkal, amelyek jelen Egyedi éves beszámolóban bemutatásra kerülnek.

9. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK

Pénzeszközök	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Bankbetétek	6 712 721	2 617 260	493 919
Pénztár	1 725	1 007	1 526
Pénzeszközök összesen	6 714 446	2 618 267	495 445

A Társaság 2019. december 31-én, 2018. március 31-én és 2018. január 8-án nem rendelkezik nem likvid pénzeszközökkel.

10. VEVŐKÖVETELÉSEK

	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Vevőkövetelések	1 715 829	1 090 079	788 905
Vevőkövetelések értékvesztése	0	0	0
Vevőkövetelések	1 715 829	1 090 079	788 905

A vevői követelések átlagos fizetési határideje 16 nap (előző évben: 16 nap). A vevőkövetelések értékvesztése a tárgyévben és az előző évben is nulla. A Társaság a vevőkövetelésekre az IFRS 9 által megengedett egyszerűsített értékvesztési módszert alkalmazza. Az ily módon, értékvesztésmátrix segítségével megállapított, várható veszteség összege nem materiális.

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2019. december 31.			2018. december 31.			2018. január 8.		
	Bekerülési érték	Nyilvántartott értékvesztés	Mérleg érték	Bekerülési érték	Nyilvántartott értékvesztés és	Mérleg érték	Bekerülési érték	Nyilvántartott értékvesztés	Mérleg érték
Nem esedékes	918 312	0	918 312	754 538	0	754 538	404 627	0	404 627
0-60 napja esedékes	798 874	0	798 874	331 477	0	331 477	203 067	0	203 067
61-90 napja esedékes	2 366	0	2 366	3 470	0	3 470	29 551	0	29 551
91-180 napja esedékes	-18	0	-18	594	0	594	151 660	0	151 660
181-360 napja esedékes	-3 705	0	-3 705	0	0	0	0	0	0
360 napon túl esedékes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vevőkövetelések	1 715 829	0	1 715 829	1 090 079	0	1 090 079	788 905	0	788 905

11. EGYÉB KÖVETELÉSEK

Egyéb követelések	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Adott előleg		1 354	10 799
Árbevétel időbeli elhatárolása		140 299	161 839
Bérleti díj kedvezmény időbeli elhatárolása		1 271 709	1 354 051
Költségek időbeli elhatárolása		12 664	4 169
Egyéb követelések		3 750	15 403
Banki letét		0	0
Első Fedezetkezelő Zrt-vel szembeni követelés		0	92 879
Egyéb követelések összesen	1 429 776	1 639 140	2 196 143

Az egyéb követelések tartalmazza a szállítóknak adott előleget, a beruházásra adott előleget, a tárgy évben beérkezett, de a következő időszakot terhelő költségek elhatárolását, a bérlőknek nyújtott bérleti díj kedvezmények összegeit, az adótúlfizetések összegeit, fizetett kauciót.

12. SZÁRMAZÉKOS PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

A Társaság a 2018-as üzleti évben olyan deviza határidős (forward) és opciós ügyletet jelenít meg a kereskedési célú pénzügyi eszközök közé sorolva valós értéken, amelyek nincsenek fedezeti kapcsolatba állítva. Az ügyletek tartalmukat tekintve EURHUF eladási ügyletek, valamint az ezek zárásaként kötött EURHUF vételi ügyletek. Opciók esetében a pozitív valós értékű (vásárolt) opciók szerepelnek a pénzügyi eszközök között, a kiírt opciók a pénzügyi kötelezettségek között kerültek bemutatásra (21. fejezet). Határidős ügyletek között már lezárt ügyletek szerepelnek. A 2019-es üzleti évben a Társaság nem rendelkezett kereskedési célú pénzügyi eszközzel.

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Pénzügyi eszközök között szerepelnének a fedezeti kapcsolatba állított, pozitív valós értékű kamatswap (IRS) ügyletek, de a bemutatott időszakokban valamennyi IRS ügylet valós értéke negatív. Az IRS ügyletek a 18. pontban kerülnek részletesen bemutatásra.

Származékos pénzügyi eszközök	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Opció ügyletek	0	0	276 072
Forward ügyletek	0	0	431 325
Származékos pénzügyi eszközök összesen	0	0	707 397

13. INGATLANOK (SAJÁT HASZNÁLATÚ)

Saját használatú ingatlanok mozgástáblája a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban prezentált 3 időpontra vonatkozóan (nyitó: 2018.01.08, 2018.12.31 és záró 2019.12.31).

2018.év	Saját használatú ingatlanok
Bruttó érték	
Nyitó 2018.01.08.	112 308
Növekedés	
Felértékelés	62 508
Csökkenés	
Záró 2018.12.31.	174 816
Halmazott értékcsökkenés	
Nyitó 2018.01.08.	0
Növekedés	5 953
Csökkenés	
Záró 2018.12.31.	5 953
Nettó érték	
2018.01.08-án	112 308
2018.12.31-én	168 863
2019.év	
Bruttó érték	
Nyitó 2019.01.01.	174 816
Növekedés	
Felértékelés	16 933
Csökkenés	
Záró 2019.12.31.	191 749
Halmazott értékcsökkenés	
Nyitó 2019.01.01.	5 953

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Növekedés	9 897
Csökkenés	
Záró 2019.12.31.	15 850
Nettó érték	
2019.01.01-jén	168 863
2019.12.31-én	175 899

A bruttó érték növekedéseként a tárgy év és az előző év során finanszírozási költség nem került aktiválásra.

14. GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK

Gépek és berendezések mozgástáblája a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban prezentált 3 időpontra vonatkozóan (nyitó: 2018.01.08, 2018.12.31 és záró 2019.12.31).

2018.év	Gépek, berendezések
Bruttó érték	
Nyitó 2018.01.08.	2 195 377
Növekedés	12 564
Csökkenés	-239 692
Záró 2018.12.31.	1 968 249
Halmozott értékcsökkenés	
Nyitó 2018.01.08.	1 935 882
Növekedés	133 195
Csökkenés	-238 715
Záró 2018.12.31.	1 830 362
Nettó érték	
2018.01.08-án	259 495
2018.12.31-én	137 887
2019.év	
Bruttó érték	
Nyitó 2019.01.01.	1 968 249
Növekedés	65 263
Csökkenés	-28 614
Záró 2019.12.31.	2 004 898
Halmozott értékcsökkenés	
Nyitó 2019.01.01.	1 830 362
Növekedés	45 506

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Csökkenés	-16 863
Záró 2019.12.31.	1 859 005

Nettó érték

2019.01.01-jén	137 887
2019.12.31-én	145 893

A bruttó érték növekedéseként a tárgy év és az előző év során finanszírozási költség nem került aktiválásra.

15. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK ÉS BERUHÁZÁSOK

Könyv szerinti érték	Beruházások – befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
2018. január 8.	94 650	123 722 042
Növekedés	2 169 291	
Kivezetés		-34 904
Átsorolás	0	0
Valós érték változás		2 921 663
2018. december 31.	2 263 941	126 608 801
Növekedés	10 179 636	12 151 519
Kivezetés		-286 725
Átsorolás	-12 151 519	
Valós érték változás		6 322 798
2019. december 31.	292 058	144 796 393

A Társaság az IAS 40 szerint értékelt Befektetési célú ingatlanok esetében a felújítással kapcsolatos költségeket az eredménykimutatásban számolja el a Befektetési célú ingatlan valós értékének változása soron.

A befektetési célú ingatlan valós érték változásának az eredményre gyakorolt hatását az alábbi táblázat mutatja be.

	2019.12.31	2018.01.08- 2018.12.31
Befektetési célú ingatlan valós értékének változása	6 014 304	65 109
Valós érték változás	6 322 798	2 921 663
Felújítás	-308 494	-2 856 554

A valós értékben bekövetkezett változások elszámolására, a Társaság által megbízott független értékbecslő által készített értékbecslés alapján került sor. A független értékbecslő az értékbecslést az RICS Értékbecslési Szabványok 2017 előírásaival összhangban végezte. Ez egy nemzetközileg elfogadott értékforma, amely megfelel az IFRS elvárásainak is. A megbízott társaság által a valós érték a hozamszámításon alapuló módszer alapján került meghatározásra. A hozamszámításon alapuló értékelés során az ingatlan tulajdonjogával elvárható bevételekből származtatják a becsült értéket a

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

tőkésítés módszerével. Az ingatlan értékelése során a hozamszámításon alapuló megközelítésen belül a diszkontált cash flow módszert alkalmazták, amit egy 10 éves időszakon keresztül elemeztek. A cash flow egy 10 éves időszakot feltételez, a kilépési érték (exit value) pedig a 11. év bevétele alapján került kiszámításra. Az adott ingatlanra a diszkont rátát és a záróév direkt tőkésítési rátáját az ismert ingatlanbefektetési tranzakciók, piaci ismeretek és a közép-kelet-európai befektetőkkel folytatott megbeszélések alapján határozták meg. Ezen felül összhangban áll az irányadó kamatlábakkal és a 10 éves államkötvények relatív hozamával is.

Társaságunk az értékbecslő részére bocsátotta az ingatlanok tulajdoni lapjait, a bérlői kimutatásokat, a legfőbb bérlők bérleti szerződéseit, ill. az azokhoz kapcsolódó módosításokat. Ezek alapján az értékbecslő azt feltételezte, hogy nincsenek egyéb olyan lényeges dokumentumok, amelyek az értékbecslésre hatással vannak és nem kerültek átadásra. Az épületek szerkezeti vizsgálata nem képezte az értékbecslés részét. Az ingatlanok helyszíni szemlét végrehajtották és begyűjtöttek minden szükséges információt a bérleti és a beruházási értékre, tervezési, ill. beruházási megfontolásokra vonatkozóan.

Fontosabb feltételezések:

- a rendelkezésre bocsátott információk teljeskörűek és pontosak
- az ingatlanon nincs olyan használati jog, szolgálmi jog vagy korlátozás, ami számottevő hatással van az értékre
- az ingatlan tulajdonjogi értelemben forgalomképes
- az épület az építési engedéllyel összhangban épült, az engedélyeknek megfelelően hasznosítják, ill. megfelel a tűz-, munka-, környezetvédelmi és egyéb hatósági előírásoknak
- a terület nem szennyezett
- a számítások alapját a 2019.01.havi bérlőtábla képezi, mely tartalmazza a logisztikai park összes bérlőjét, a bérelt területet, bérleti díj, közös költség összegét, a szerződéses időtartamot, ill. az esetlegesen nyújtott bérleti díj kedvezményt is.
- a bérleti díjak havonta, előre fizetendők és indexálásra kerültek
- az üres területek esetében, ill. a jelenlegi bérleti szerződések lejáratát után 6 hónapos üresedési időszakot feltételeztek
- az ingatlan elhelyezkedése, elérhető bevételei és a piacon elfoglalt pozíciója alapján a különböző épületek esetében 7,75%-os, 8%-os és 8,5%-os diszkontrátát alkalmaztak.

A BILK Logisztikai Központ terület kimutatása 2018.12.31-i állapot szerint:

HRSZ	Épület	Terület (m2)
188022/3	B1-B2-B3	31 000
196390	C1-C2	18 234
196386/10	D-F-H	45 851
188019/1	G1-G2-G3-E	27 461
188016/9	I	15 663
196380/9	K1-K2	28 498
196380/12	L1-L2	19 269
Összes bruttó bérbeadható terület		185 976

Az ingatlan 384 kamion és 1375 személygépjármű parkolóhelyet biztosít. 2018. év végén 30 913 négyzetméternyi terület áll fejlesztés vagy előkészítés alatt, amely a J1 ingatlan. Az ingatlanban raktár és iroda terület kerül kialakításra.

Az értékbecslés időpontjában az ingatlan 98,73%-ban volt bérbeadva 42 bérlőnek. A súlyozott átlagos hátralévő bérleti idő 6,7 év.

A „J” fejlesztés

A J ingatlan fejlesztése kapcsán a tervezési munkák 2018.05. hóban kezdődtek meg, a talajelőkészítési és tereprendezési földmunkák 2018.07-10. hó közötti időszakban kerültek elvégzésre, az épület kivitelezése 2018.11. hóban kezdődött el, 2019.08. hóban fejeződött be és a J1 épület jogerős használatbavételi engedély alapján a bérlő részére átadásra került. A J2 épület kivitelezése még nem kezdődött el.

A J1 épület 21 300 m² alapterületű, raktár és raktári iroda.

A „J” fejlesztés értékbecslő általi értékelése a maradványértéken alapuló módszer segítségével lett meghatározva. A maradványértéken alapuló módszer az ingatlan értékének meghatározására használható olyan módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket.

A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke. A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A fejlesztés kivitelezésével a telek valós értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma. A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső valós értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért. Az értékelés során 2 fázist használtak, ami tükrözi a jelenlegi terveket. A J1 épület az értékelés időpontjában fejlesztés alatt állt, a J2 pedig előkészítés alatt.

16. ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK

A Társaság két kapott állami támogatással rendelkezik, melyeket logisztikai központok és szolgáltatások fejlesztéséhez kapott. Mindkét támogatás esetében a Záró projekt fenntartási jelentés elfogadásra, így a projekt lezárásra került. Már nem áll fenn visszafizetési kötelezettség. Az egyéb kötelezettségek mérlegsoron Halasztott bevételként a még értékcsökkenés arányában vissza nem vezetett összegek kerülnek kimutatásra.

KMOP-1.4.2-07/1-2007-0001. azonosító számú támogatás:

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A projekt tárgya a 1239 Budapest, Európa u. 7. szám alatti H ingatlan fejlesztése, ill. az ingatlanhoz kapcsolódó eszközök, targoncák és állványrendszer beszerzése. A projekt tervezett összköltsége 1 893 468 003Ft, a támogatás mértéke 25%. Ténylegesen folyósított támogatás: 465 505 143Ft.

KMOP-1.4.1-09/1-2009-0001. azonosító számú támogatás:

A projekt tárgya a 1239 Budapest, Európa u. 10. szám alatti K1 ingatlan fejlesztése, ill. az ingatlanhoz kapcsolódó eszközök, targoncák, állványrendszer és informatikai eszközök beszerzése. A projekt tervezett összköltsége 2 632 296 464Ft, támogatás mértéke 22,79%. Ténylegesen folyósított támogatás: 600 000 000Ft.

	2019. december 31.	2018. december 31	2018. január 8.
Éven belül esedékes	135 198	137 898	138 942
2-5 év között esedékes	540 792	551 592	561 196
5 éven túl esedékes	898 539	1 072 713	1 201 009
Halasztott bevétel feloldás összesen	1 574 529	1 762 203	1 901 147

A halasztott bevételek esetében a Társaság az éven belül esedékes részt egyéb rövid lejáratú kötelezettségként, míg az éven túli részt Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségként mutatja ki.

17. IMMATERIÁLIS JAVAK

Immateriális javak mozgástáblája a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban prezentált 3 időpontra vonatkozóan (nyitó: 2018.01.08, 2018.12.31 és záró 2019.12.31).

2018.év	Immateriális javak
Bruttó érték	
Nyitó 2018.01.08.	28 961
Növekedés	4 550
Csökkenés	
Záró 2018.12.31.	33 511
Halmazott értékcsökkenés	
Nyitó 2018.01.08.	23 134
Növekedés	6 497
Csökkenés	
Záró 2018.12.31.	29 631
Nettó érték	
2018.01.08-án	5 827
2018.12.31-én	3 880

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2019.év

Bruttó érték

Nyitó 2019.01.01.	33 511
Növekedés	105
Csökkenés	
Záró 2019.12.31.	33 616

Halmozott értékcsökkenés

Nyitó 2019.01.01.	29 631
Növekedés	1 627
Csökkenés	
Záró 2019.12.31.	31 258

Nettó érték

2019.01.01-jén	3 880
2019.12.31-én	2 358

A Társaságnak a 2019-es és a 2018-as üzleti év során sem volt határozatlan élettartammal rendelkező immateriális eszköze.

A bruttó érték növekedéseként a tárgy év és az előző év során finanszírozási költség nem került aktiválásra.

18. RÖVID-ÉS HOSSZÚ LEJÁRATÚ HITELEK

A Társaság a Raiffeisen Bank Zrt-vel kötött hosszú lejáratú, általános vállalatfinanszírozási célú hitelszerződést és garancia keretszerződést. A szerződés kezdete 2018.03.23, lejárat 2024.12.31. A felvett hitel összege 65 000 000 euro. 2019.04.18-án a meglévő hitelszerződés módosításra, bővítésre került további általános, vállalatfinanszírozási és a J1 ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó hitelkerettel. A módosított szerződés lejárat 2024.12.31. Az új hitel összege 12 914 000 euro. A Hitel 3 havi EURIBOR+2,13% p.a. kamatozása, negyedéves kamatfizetéssel. A hitel nagyságának 50%-a IRS kamatfedezeti ügylettel fedezett.

A hitelszerződéshez kapcsolódóan 100 000 000 euro összegig ingatlant, ingóságot, bankszámlát, követelést, vagyonbiztosítást terhelő jelzálogjog került bejegyzésre.

A hitelek lejárat szerkezete:

	2019. december 31.	2018. december 31	2018. január 8.
Éven belül esedékes	3 371 689	2 881 804	0
2-5 év között esedékes	71 023 163	14 391 902	0
5 éven túl esedékes	0	45 995 672	0
Hitelek	74 394 852	63 269 378	0

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az 1 éven belül esedékes törlesztőrészeket tőke és kamat szerinti megbontása az alábbiak szerint alakul:

Diszkontálatlan cash-flow 2019	1 éven belül fizetendő
Teljes hitelállomány	1 902 500
Hitelállomány kamatai	1 441 414
Diszkontálatlan cash-flow	3 343 914

A kamatfedezeti céllal kötött kamatswap (IRS) ügyletek jellemzői:

Ügyletkötés napja	Induló értéknap	Lejárat	Fedezett hitel	Fedezett réteg	Valós érték
2018.04.06	2018.04.27	2024.12.31	Alaphitel	Alsó 0-10%	-239 781
2018.05.10	2018.06.27	2024.12.31	Alaphitel	Alsó 10-20%	-244 121
2018.06.04	2018.06.27	2024.12.31	Alaphitel	Alsó 20-30%	-220 973
2018.09.11	2018.09.27	2024.12.31	Alaphitel	Alsó 30-40%	-215 186
2018.09.26	2018.09.27	2024.12.31	Alaphitel	Alsó 40-50%	-244 121
2019.11.20	2019.12.27	2024.12.31	Tranche 3	Alsó 0-50%	-13 101

A Társaság a 2018-as és 2019-es üzleti években kamatswap (IRS) ügyleteket kötött a változó kamatozású hitelei kamatkockázatának fedezése céljából.

A megkötött IRS ügyletek által a Társaság változó kamatlábat cserél fix kamatlábra (fix kamatot fizet, változó kamatot kap). A Társaság által felvett hitel 3 havi Euribor referencia kamatlábhoz kötött, azzal a kitételrel, hogy negatív irányadó kamatláb a hitel ügyleti kamatlábjának megállapítása során nem kerül érvényesítésre a kamatfedezeti (IRS) ügylettel nem fedezett hitel tőketartozás tekintetében, de érvényesítésre kerül a kamatfedezeti ügylettel fedezett tőke részen. Ebből kifolyólag az IRS ügyletek hatása a hitel alapján fizetendő kamat és az IRS-ből eredő pénzáram együttes összegére az IRS fix lábából eredő pénzáram összegével egyezik meg (a változó kamatlábaból eredő kamatot a Társaság kifizeti a hitel ügyleti kamatlábján, és megkapja az IRS változó lába révén).

Az IRS ügyletek a 31. megjegyzésben, a Kockázatok kezelése, kerül részletezésre.

Egyéb átfogó jövedelem tételekkel kapcsolatos átsorolási kiigazítások:

Kategória	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
Cash flow fedezeti ügylet pénzáramaiból eredően	297 333	129 209

19. SZÁLLÍTÓK

A szállítói kötelezettségek lejárat szerkezete a következő:

Megnevezés	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Nem esedékes	456 891	1 885 688	292 287
0-60 napja esedékes	-1 130	306 502	5 403
61-90 napja esedékes	-215	159 212	0
91-180 napja esedékes	0	425 926	0

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

180 napon túl esedékes	-610	507 421	0
Szállítók	454 936	3 284 749	297 690

A szállítók átlagos fizetési határideje az alábbiak szerint alakul:

2019	2018
13 nap	13 nap

A lízingből származó kötelezettség megjelenítése a szállítók között történik. A 2019-es (és 2018-as) év során a Társaság kizárólag olyan lízingekkel rendelkezett, amelyekhez kapcsolódóan a lízingdíjakat, az IFRS 16.6 pontjának megfelelően ráfordításként jelenített meg a futamidő alatt, tekintettel a mögöttes eszköz kis értékére és / vagy a futamidő hosszára (12 hónapnál rövidebb). Használati jogot megtestesítő eszköz felvételére sem került sor az eszközök között.

A kisértékű lízinghez kapcsolódó fizetési kötelezettségek a következőképpen alakulnak:

Időszak	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
1 éven belül esedékes	6 707	6 284	0
2-5 éven belül esedékes	26 827	25 134	0
5 éven túl esedékes	68 154	76 553	0
Operatív lízing kifizetések összesen	101 688	107 971	0

20. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK

Egyéb kötelezettségek	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Költségvetéssel szembeni kötelezettség	311 027	347 512	359 262
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	279 537	198 193	159 768
KMOP támogatás elhatárolása	135 198	137 898	138 942
Bevételek passzív időbeli elhatárolása, halasztott bevétel	154 468	204 040	63 433
Költségek passzív időbeli elhatárolása	362 690	320 819	224 607
Egyéb kötelezettségek összesen	1 242 920	1 208 462	946 012

KMOP támogatás elhatárolásaként a 16.pontban bemutatott Állami támogatásokhoz kapcsolódóan az értékcsökkenés arányában még vissza nem vezetett éven belüli összegek kerülnek kimutatásra egyéb kötelezettségként.

A 2018. január 8-i nyitó mérlegben Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségként a High Yield Zrt által nyújtott rövid lejáratú kölcsön szerepel a táblázatban részletezett tételeken felül 19 700 000 euro összegben.

21. SZÁRMAZÉKOS PÉNZÜGYI KÖTELEZETTSÉGEK

A Társaság a 2018-as üzleti évben olyan deviza opciókat jelenít meg kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek között, amelyek valós értéke negatív (kiírt opciók) és nem voltak fedezeti kapcsolatba állítva. Az ügyletek tartalmukat tekintve EURHUF eladási ügyletek, valamint az ezek zárásaként kötött EURHUF vételi ügyletek. A 2019-es évben a Társaság nem rendelkezett kereskedési célú pénzügyi kötelezettséggel.

Pénzügyi kötelezettségek között szerepelnek a fedezeti kapcsolatba állított, negatív valós értékű kamatswap (IRS) ügyletek. Az IRS ügyletek a 18. pontban kerülnek részletesen bemutatásra.

Pénzügyi kötelezettségek	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Opciók ügyletek	0	0	111 044
IRS ügyletek	1 177 284	610 229	0
Pénzügyi kötelezettségek összesen	1 177 284	610 229	111 044

Egyéb átfogó jövedelem tételekkel kapcsolatos átsorolási kiigazítások:

Kategória	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
Cash flow fedezeti ügylet pénzáramaiból eredően	297 333	129 209

22. SAJÁT TŐKE

2018. január 22-én a Társaság tulajdonosai a jegyzett tőke 52%-os mértékű leszállításáról döntöttek. A tőkeleszállítás cégbírósi bejegyzése 2018. január 24-én megtörtént. A tőkeleszállításban a társaság minden tulajdonosa részt vett, tulajdoni arányuknak megfelelően. A jegyzett tőke leszállítása esetén a többi tőkeelem is arányosan csökkentésre kerül. A tőkeleszállítás pénzügyileg 2018. április 4-én teljesült olyan formában, hogy az ugyanezen napon eldöntött tőkeemelés összegével kevesebb összeg került a tulajdonosok részére tőkeleszállításként elutalásra és a különbözet ársziós tőkeemelésként beszámításra került. A jegyzett tőke emelés összege 2.717.955 euro, tőketartalékba 1.457.915 euro került. Ennek hatására a jegyzett tőke 2 750 000 euro értékben került meghatározásra. A tőkeemelésben a társaság minden tulajdonosa részt vett, tulajdoni arányuknak megfelelően

23. ÁRBEVÉTEL

A Társaság csak egy szegmensenel rendelkezik, így az árbevétel szegmensenkénti bemutatás nem releváns.

Az értékesítés árbevételének megbontása a 2019. és a 2018. december 31-én végződő üzleti évekre vonatkozóan a következő:

Árbevétel kategória	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
Ingtatlan bérbeadás	9 388 552	8 339 321
Közös költség	2 100 772	1 749 092
Gép bérbeadás	89 779	107 215
Egyéb tevékenység	87 806	88 896
Árbevétel összesen	11 666 909	10 284 524

A bérleti szerződéseket operatív lízing megállapodásként kezeljük. A szerződésekből a bérleti futamidő alatt követelhető minimális lízing kifizetések jelenértéke az alábbiak szerint alakul:

Megnevezés	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
1 éven belül	717 564	617 705
1-5 év	7 315 600	8 272 453
5 éven túl	53 498 586	51 632 027
Összesen	61 531 750	60 522 185

24. ÉRTÉKESÍTÉS KÖZVETLEN KÖLTSÉGEI

Megnevezés	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
Üzemeltetési, karbantartási költségek	834 408	739 100
Béreköltség, bérjárulékok	79 878	199 408
Értécsökkenési leírás	4 043	19 445
Összesen	918 328	957 953

A Társaság ráfordításainak költségnemenkénti megbontása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
Anyagköltség	215 172	142 289
Igénybe vett szolgáltatások	1 015 310	1 322 022
Személyi jellegű ráfordítások	167 413	218 774
Értécsökkenési leírás	57 245	145 645
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	308 494	2 856 554
Egyéb ráfordítás	1 789 837	1 474 687
Összesen	3 553 471	6 159 971

Egyéb igénybe vett szolgáltatások között az IAS 40 szerint értékelt Befektetési célú ingatlanon végzett felújítások költségei kerültek kimutatásra, mely a 15. megjegyzésben került részletezésre.

Egyéb ráfordítások között az épület, illetve telekadó szerepel, mint jelentős tétel, mely a 26. megjegyzésben került részletezésre.

25. ÉRTÉKESÍTÉSI ÉS IGAZGATÁSI ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK

Megnevezés	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
Béreköltség, bérjárulék	84 364	11 063
Ingatlanhoz kapcsolódó költségek	195 701	156 589
Értécsökkenés	53 202	126 200
Szakértői költségek	118 646	434 065
Informatikai költségek	17 730	23 632

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Egyéb költségek	81 485	101 687
Cégautó költségek	10 301	12 874
Összesen	561 430	866 111

26. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

Megnevezés	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
KMOP támogatás bevétele	187 674	78 406
Közvetített szolgáltatás	-830	4 360
Halasztott bevétel	4 830	4 724
Egyéb bevétel	22 852	24 984
Egyéb működési bevételek összesen	214 526	112 474

Megnevezés	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
Adó, adójellegű ráfordítás	1 225 026	1 235 084
Tárgyi eszköz értékesítés	202 309	80 560
Egyéb ráfordítás	15 468	13 618
Egyéb működési ráfordítások összesen	1 442 803	1 329 262

27. PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE ÉS VALÓS ÉRTÉKELÉS

Pénzügyi tevékenység eredménye

Megnevezés	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
Kamatráfordítás (hitel)	-1 464 674	-1 057 546
Kamatráfordítás (IRS)	-297 816	-133 175
Kamatráfordítás (összes)	-1 762 490	-1 190 721
Pénzügyi eredmény (kereskedési célú származékos ügyletek)	0	-48 019
Kamatbevétel	0	1
Árfolyamkülönbözet	85 265	35 479
Összesen	1 677 225	-1 203 260

A Társaság pénzügyi instrumentumai könyv szerinti értéken és valós értéken a következők:

Megnevezés	Könyv szerinti érték	Könyv szerinti érték	Könyv szerinti érték	Valós érték	Valós érték	Valós érték
	2019.12.31	2018.12.31	2018.01.08	2019.12.31	2018.12.31	2018.01.08
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6 714 446	2 618 267	495 446	6 714 446	2 618 267	495 446
Vevőkövetelések	1 715 829	1 090 079	788 905	1 715 829	1 090 079	788 905
Származékos pénzügyi eszközök	0	0	707 397	0	0	707 397
Összesen	8 430 275	3 708 346	1 991 748	8 430 275	3 708 346	1 991 748
Rövid lejáratú hitelek	3 371 689	2 881 805	0	3 371 689	2 881 805	0

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Szállítók	454 936	3 284 749	297 690	454 936	3 284 749	297 690
Származékos kötelezettségek	pénzügyi 1 177 284	610 228	111 044	0	610 228	111 044
Hosszú lejáratú hitelek	71 023 163	60 387 574	0	71 023 163	60 387 574	0
Összesen	76 027 072	67 164 356	408 734	74 849 788	67 164 356	408 734

A rövid lejáratú követelések és kötelezettségek 1 évnél rövidebb futamidejű instrumentumok, melyeknek gyors, rövid távú realizálódása várható, így a könyvszerinti értékük lényegileg megegyezik a valós piaci értékkel.

A rövid- és hosszú lejáratú hitelekről bővebb információkat lásd a 18.pontban. A hitelek valós és könyv szerinti értéke nem tér el, mivel nincs jelentős különbség a kamatban.

A hitelek, követelések esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje: 3. szint. IRS ügyletek esetében 2. szint.

28. ADÓK

Az adókövetelés és adókötelezettség a következőképpen alakult:

	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Adókövetelés	0	0	129
Adókötelezettség	-67 959	-562	-54 485
Nettó adókövetelés (kötelezettség)	-67 959	-562	-54 356

A nyereségadó a 2019. és 2018. december 31-én végződő évekre az alábbi elemekből áll:

Megnevezés	2019	2018
Tárgyévi nyereségadó	784 117	691 014
Halasztott nyereségadó	264	-4 883
Nyereségadó ráfordítás	784 381	686 131

A Társaság átlagos adókulcsa az elmúlt két évben az alábbiak szerint alakult:

Átlagos adókulcs	2019	2018
Átlagos adókulcs	11,3 %	11,3 %

A halasztott adó év végi egyenlege a következő tételeket tartalmazza:

Megnevezés	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
Tárgyi eszközök	-1 062	-798	-5 681
Halasztott adó követelés/kötelezettség nettó záró állománya	-1 062	-798	-5 681
Ebből halasztott adó követelés			
Ebből halasztott adó (kötelezettség)	-1 062	-798	-5 681

A Társaság a halasztott adó kötelezettséget a befektetési célú ingatlanok esetében megvizsgálta és az IAS 12 standard leírásában szereplő mentességet alkalmazva nem vette fel a könyveibe.

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Társaság aktuális adókulcsával számított és a tényleges adókötelezettség közötti különbség bemutatása:

<i>Megnevezés</i>	2019	2018
Adózás előtti eredmény	13 295 952	6 243 312
Aktuális adókulcs	11,30%	11,30%
<i>Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség</i>	1 502 443	705 494
Ténylegesen számított adóráfordítás összesen	783 576	686 131
Eltérés	-718 867	-19 363
Eltérő adóalapok hatása	-42 442	89 020
Fel nem vett halasztott adó kötelezettség IAS 12 szerint	-652 960	-74 660
Egyéb hatások	-23 465	-33 723
Összesen	-718 867	-19 363
Effektív adókulcs	5,9%	11,0%

29. EGY RÉSZVÉNYRE JUTÓ EREDMÉNY

EPS mutató	2019	2018
Részvényesek között felosztható eredmény	12 317 183	5 470 488
Az év során forgalomban lévő részvények súlyozott átlaga (db)	3 437 500	2 653 736
Egy részvényre jutó eredmény	3,58	2,06

Hígított EPS mutató	2019	2018
Részvényesek között felosztható eredmény	12 317 183	5 470 488
Az év során forgalomban lévő részvények súlyozott átlaga (db)	3 437 500	2 653 736
Egy részvényre jutó hígított eredmény	3,58	2,06

A Társaságnak 2019-ben és 2018-ban sem voltak le nem hívott részvényopciói, amelynek hígító hatása lenne, így az egy részvényre jutó eredmény megegyezik az egy részvényre jutó hígított eredménnyel.

30. TRANZAKCIÓK KAPCSOLT FELEKKEL

A kapcsoló vállalkozásokkal folytatott ügyletek piaci alapon jönnek létre. A kapcsoló felek közötti ügyletek során alkalmazott ár megfelel a jogszabályokban meghatározott szokásos piaci áraknak.

A Társaság anyavállalata a BILK Holding Kft.

Legfőbb ellenőrzést gyakorló társaság a High Yield Zrt. A Sztv. 117. § (1) bek. alapján az anyavállalat nem kötelezett konszolidált éves beszámoló készítésére.

A kapcsoló vállalkozásokkal szembeni nyitott vevőkövetelések a következőképpen alakultak:

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Kapcsolt fél	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
W_New Holding Kft.	88	1 897	0
High Yield Zrt	181		
Royal Sped Zrt	20		
Vámkapu Zrt	2 222		
W-Facility Kft	1 278		
Supernova Intertrans Kft (közös vezetésű)	4 584		
Összesen:	8 373	1 897	0

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szolgáltatásnyújtást jelentenek.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségek a következőképpen alakultak:

Kapcsolt fél	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
High Yield Zrt	7 383	7 054	8 386
W-Energy Kft	143 982	1 393 720	0
W-Facility Kft	18 440		
Összesen:	169 805	1 400 774	8 386

A kapcsolt vállalkozásoktól kapott kölcsönök a következőképpen alakultak:

Kapcsolt fél	2019. december 31.	2018. december 31.	2018. január 8.
High Yield Zrt			19 700 000
Összesen:			19 700 000

A Társaság kapcsolt vállalkozásoknak nem adott kölcsönt.

A kapcsolt vállalkozásoktól kapott bevételek a 2019. és a 2018. december 31-én végződő évekre vonatkozóan a következők:

Kapcsolt fél	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
High Yield Zrt	18 812	11 892
Lászlótanya Kft	0	74
W-New Holding Kft	18 532	17 960
Corpmed Egészségügyi Kft	229	
Royal Sped Zrt	28 462	
Vámkapu Zrt	238 491	
W-Facility Kft	16 625	
Supernova Intertrans Kft (közös vezetésű)	22 495	
Összesen:	343 646	29 926

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A kapcsolt vállalkozásoknak fizetett kamatok a 2019. és a 2018. december 31-én végződő évekre vonatkozóan a következő:

Kapcsolt fél	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
High Yield Zrt		66 812
Összesen:		66 812

A kapcsolt vállalkozásoktól igénybe vett szolgáltatások a 2019. és a 2018. december 31-én végződő évekre vonatkozóan a következő:

Kapcsolt fél	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
High Yield Zrt	69 039	81 471
Lászlótanya Kft	29 534	30 183
VTP Invest Kft	3 672	20 718
W-Energy Kft	1 648 701	1 218 503
Corpmed Egészségügyi Kft	268	
Royal Sped Zrt	611	
W-Facility Kft	86 606	
Összesen:	1 838 431	1 350 875

A Társaság kulcspozícióban lévő vezetője, a vezérigazgató feladatát alkalmazotti jogviszonyban végzi. A 2019-es és 2018-as üzleti években az igazgatótanács díjazása, javadalmazása a következőképpen alakult:

	2019.01.01.-2019.12.31.	2018.01.08-2018.12.31.
Rövid távú munkavállalói juttatások	0	0
Munkaviszony megszűnése utáni juttatások	0	0
Egyéb, hosszú távú juttatások	0	0
Végkielégítések	0	0
Összesen:	0	0

Az igazgatótanács és az audit bizottság díjazás nélkül látja el feladatát. A felügyelőbizottság elnöke díjazás ellenében látja el feladatát A díjazása megbízási szerződés alapján havi 200.000Ft.

Czakó Géza igazgatósági tag 44 894 db, Marján Miklós felügyelő bizottsági és audit bizottsági tag 17 000 db részvényt birtokol.

31. PÉNZÜGYI KOCKÁZATOK KEZELÉSE

A Társaság a működéséhez kapcsolódóan kétféle pénzügyi kockázatnak van kitéve: deviza árfolyamkockázatnak és kamatkockázatnak, amelyek kezeléséről a kockázatkezelési stratégiájában rendelkezik.

Deviza árfolyamkockázat

A Társaság közel teljes árbevétele EUR devizában keletkezik, működési költségei pedig jellemzően HUF alapúak, amelyek kiegyenlítésének HUF fedezetét EUR eladásból biztosítja. Az EURHUF árfolyam befolyásolja a HUF-ban felmerülő költségek EUR értékét és ezáltal az eredményt. A menedzsment dönthet úgy, hogy a deviza árfolyamkockázat mérséklése érdekében fedezeti ügyletet köt. A fedezeti instrumentum lehet határidős ügylet, vásárolt opció, illetve olyan opciókból álló strukturált termék, ami nem nettó kiírt opció és megfelel az IFRS 9 szerinti fedezeti instrumentum követelményeknek. Az alapügylet a HUF-ban felmerülő működési költség. A Társaság a devizafedezeti ügyleteket cash flow fedezeti ügyletként számolja el. A Társaság réteg fedezést alkalmazhat, vagyis dönthet úgy, hogy egy adott időszaki működési költség első meghatározott mennyiségű Forintját fedezi. A Társaság a működési költségei mellett köthet fedezeti ügyletet a funkcionális devizájától eltérő devizában beszerzésre kerülő befektetett, illetve forgóeszközökhöz kapcsolódóan is. A társaság a fedezeti hatékonyság mérésére az elméleti derivatíva módszerét alkalmazza.

A Társaság mérlegében hosszú lejáratú kötelezettség a banki hitel, amelynek pénzneme EUR. HUF pénznemben nem merül fel hosszú lejáratú kötelezettség, a rövid lejáratú kötelezettségek esetében a szállítói számlák, bér, adó és járulék fizetési kötelezettségek kapcsán minimális az árfolyam kockázat.

A Társaság a 2019-es és 2018-as üzleti években nem kötött deviza árfolyam kockázat kezeléséhez kapcsolódó fedezeti ügyletet.

Kamatkockázat

A Társaság a finanszírozási szükségletét jellemzően változó kamatozású hitelek felvételével elégíti ki. Ilyen hiteleknél a piaci referencia kamatláb módosulása kihat a fizetendő kamatok összegére és ezen keresztül az eredményre. A menedzsment dönthet úgy, hogy a kamatkockázat csökkentése érdekében fedezeti ügyletet köt. A fedezeti instrumentum lehet kamatswap (IRS), vásárolt kamat opció, illetve olyan opciókból álló strukturált termék, ami nem nettó kiírt opció és megfelel az IFRS 9 szerinti fedezeti instrumentum követelményeknek. Az alapügylet a változó kamatozású hitel, a fedezeti instrumentum a kamatkockázat mérséklése érdekében kötött származékos ügylet. Változó kamatból származó kamatkockázat fedezése kizárólag cash flow fedezeti ügyletként számolható el. A Társaság dönthet úgy, hogy a hitel egy meghatározott rétegéhez kapcsolódóan köt fedezeti ügyletet. A társaság a fedezeti hatékonyság mérésére az elméleti derivatíva módszerét alkalmazza.

A Társaság a 2018-as és 2019-es üzleti években kamatswap (IRS) ügyleteket kötött a változó kamatozású hitelei kamatkockázatának fedezése céljából. Az ügyletek részletei a 18. pontban kerültek bemutatásra.

A megkötött IRS ügyletek által a Társaság változó kamatlábat cserél fix kamatlábra (fix kamatot fizet, változó kamatot kap). A Társaság által felvett hitel 3 havi Euribor referencia kamatlábhoz kötött, azzal a kitételrel, hogy negatív irányadó kamatláb a hitel ügyleti kamatlábjának megállapítása során nem kerül érvényesítésre a kamatfedezeti (IRS) ügylettel nem fedezett hitel tőketartozás tekintetében, de érvényesítésre kerül a kamatfedezeti ügylettel fedezett tőke részen. Ebből kifolyólag az IRS ügyletek hatása a hitel alapján fizetendő kamat és az IRS-ből eredő pénzáram együttes összegére az IRS fix lábából eredő pénzáram összegével egyezik meg (a változó kamatlábaból eredő kamatot a Társaság kifizeti a hitel ügyleti kamatlába révén, és megkapja az IRS változó lába révén). Az alábbi táblázatban a „IRS alapján fizetendő fix kamat” oszlopban szerepel az IRS ügyletek fix lábának cash flow hatása a

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ

A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

hitel lejáratáig az egyes üzleti években. A határidős kamatlábak az IRS ügyletek megkötésekor magasabbak voltak az aktuálisan jegyzett irányadó kamatlábaknál, így az előbbieket szerint kimutatott összegek a Társaság által fizetendőek, ezért cserébe ugyanakkor a fedezett hitel rész tekintetében a kamat jellegű pénzáramok fixálásra kerültek, a Társaság nincs kitéve a referencia kamatláb esetleges emelkedésének. Amíg a referencia kamatlábat negatív tartományban jegyzik, addig a kamatfedezeti ügyletek hatása mindösszesen az „IRS alapján fizetendő fix kamat” oszlopban bemutatottak szerint alakul, pozitív tartományban jegyzett irányadó kamatláb esetén az előbbi hatás kiegészülnek a „IRS ügyletek hatása pozitív irányadó kamatlábak esetén (hatás / 1 bp)” oszlopban megjelenített hatással, amely azt mutatja, hogy az irányadó kamatláb 1 bázispontos változása mellett milyen összeggel mérséklődik a hitel fizetendő kamatának és az IRS pénzáramainak együttes összege.

Az IRS ügyletek hatása a Társaság jövőbeni pénzáramaira:

Üzleti év	IRS alapján fizetendő fix kamat	IRS ügyletek hatása pozitív irányadó kamatlábak esetén (hatás / 1 bp)
2020	173 207	-3 758
2021	166 857	-3 627
2022	160 771	-3 496
2023	152 158	-3 311
2024	144 908	-3 156

A kamatváltozás érzékenységvizsgálata és az adózás előtti eredményre gyakorolt hatása:

Kamatok 1 % pontos növekedése esetén	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.08.- 2018.12.31.
Pénzügyi tevékenység eredménye		
Kamat ráfordítás növekedése	208 383	247 830
Korrigált pénzügyi tevékenység eredménye		
Adózás előtti eredmény		
Kamat ráfordítás növekedése	208 383	247 830
Korrigált adózás előtti eredmény		

Kamatok 1 % pontos csökkenése esetén	2019.01.01.- 2019.12.31.	2018.01.08.- 2018.12.31.
Pénzügyi tevékenység eredménye		
Kamat ráfordítás növekedése	0	0
Korrigált pénzügyi tevékenység eredménye		
Adózás előtti eredmény		
Kamat ráfordítás növekedése	0	0
Korrigált adózás előtti eredmény		

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A beszámoló készítésekor az irányadó kamatláb a negatív tartományban volt, ebből kifolyólag további csökkenése nem módosítaná a hitelből és a kamatfedezeti ügyletekből fakadó együttes kamatráfordítást.

A Társaság által felvett hitel 3 havi Euribor referencia kamatlábhoz kötött, azzal a kitételrel, hogy negatív irányadó kamatláb a hitel ügyleti kamatlábjának megállapítása során nem kerül érvényesítésre a kamatfedezeti (IRS) ügylettel nem fedezett hitel tőketartozás tekintetében, de érvényesítésre kerül a kamatfedezeti ügylettel fedezett tőke részen. A beszámoló készítésekor az irányadó kamatláb a negatív tartományban volt, ebből kifolyólag további csökkenése nem módosítaná a hitelből és a kamatfedezeti ügyletekből fakadó együttes kamatráfordítást.

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci folyamatok, így például az árfolyamokban, a kamatokban és az árakban vagy a Társaság szempontjából meghatározó bérleti díjakban bekövetkező változások hatással lehetnek a Társaság jövedelmére és a pénzügyi instrumentumok értékére. A piaci kockázatkezelés célja, hogy a hozam optimalizálása mellett a piaci kockázatokat a Társaság kockázatvállalási hajlandóságán belül tartsa.

Teljes hitelezési kockázat

A partnerek fizetési kötelezettségeinek nem teljesítéséből eredő kockázatát a BILK Logisztikai Nyrt több módszerrel igyekszik minimalizálni.

Szerződés kötés előtt minden leendő bérlő vevőminősítésen esik át, mely minősítés során az Opten és Bisnode Céginformációs adatbázisát használjuk fel, elemezzük a leendő bérlő tulajdonosi szerkezetét, kapcsolati háttérét, profitabilitását, fizetőképességét, kereskedelmi hitellimit ajánlását, kockázati kategóriáját, előző évek számain, beszámolóját továbbá a tárgyalások során feltérképezzük a bérlő piaci szegmensével kapcsolatos specialitásokat, ismereteket, piaci várakozásokat. Tulajdonosi elvárást követve minden bérleti szerződésnek biztosítékkal megerősítettnek kell lennie. Elfogadott bérlői biztosítékok: bankgarancia és kaució. Ebből eredően minden bérleti szerződésünk biztosítékkal fedezett.

A partnereink minősítése és folyamatos monitoringja a teljes szerződéses időtartam alatt fenn áll. Heti rendszerességgel ellenőrizzük a meglévő partnerek adataiban és cégkivonatában történő változásokat Opten és Bisnode adatbázis segítségével. Kiemelten figyeljük a negatív céginformációkat (a csőd, felszámolás, NAV vagy egyéb bírósági eljárások, végrehajtások adatbázisát).

A banki könyvelés, vevő folyószámla kezelés naprakész állapotú, ezáltal a követeléskezelés minden pillanatban aktuális adatbázisból dolgozhat.

Heti rendszerességgel készítünk lejárt kintlevőségi listát, kiemelten kezeljük a 30 napon túli lejárt kintlevőséget. Excel kimutatások, telefonos és e-mailes fizetési felszólítások képezik a kintlevőség kezelés alapját. A többszöri felszólítás fizetési ütemezés egyeztetéssel történik. A követeléskezelés eredményességét mutatja, hogy a BILK működése során leírt követelésállomány gyakorlatilag nem volt 2001-es alapítása óta.

Likviditási kockázat

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy esedékességkor a Társaság nem tudja teljesíteni kötelezettségeit. A Társaság célja a likviditási kockázat megfelelő kezelése, azaz, hogy elegendő pénz álljon rendelkezésre a kötelezettségek pénzügyi teljesítésekor. A Társaság a felmerülő likviditási igényt bankbetétekből és banki hitelből biztosítja. A következő táblázat a Társaság pénzügyi kötelezettségeit tartalmazza lejárat szerinti bontásban:

2019.12.31

Megnevezés	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
Szállítók és egyéb kötelezettségek	3 022 466	0	0
Hitelek tőke része	1 900 205	65 655 913	0
Hitelek kamat része	1 471 485	5 367 250	0
Összesen	6 394 156	71 023 163	0

2018.12.31

Megnevezés	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
Szállítók és egyéb kötelezettségek	6 118 077	0	0
Hitelek tőke része	1 625 000	9 750 000	44 965 150
Hitelek kamat része	1 256 805	4 641 902	1 030 521
Összesen	8 999 882	14 391 902	45 995 671

2018.01.08

Megnevezés	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes
Szállítók és egyéb kötelezettségek	3 168 216	0	0
Hitelek tőke része	19 700 000	0	0
Hitelek kamat része	3 220	0	0
Összesen	22 871 436	0	0

A meghatározott banki mutatók nem teljesülése is bizonyos kockázatot jelent a Társaság hiteleinek a biztosítása, kereteinek meghosszabbítása tekintetében. Az alábbi táblázat mutatja be a Társaság számára a banki kovenánsok előírt mértékét, valamint teljesítésüket a 2019. és 2018. pénzügyi évre vonatkozóan.

Mutató megnevezése és számítása	Kritérium	Előírt érték	Teljesített érték	Előírt érték	Teljesített érték
		2019.12.31-én végződő évre	2019.12.31-én végződő évre	2018.12.31-én végződő évre	2018.12.31-én végződő évre
LTV = Hitel tőke állománya / Bank által elfogadott független értékbecslő által megállapított ingatlanérték	MAX	61,50%	54,13%	62,21%	53,71%
DSCR = Adósságszolgálatra Rendelkezésre Álló Pénz / Adósságszolgálat	MIN	1,4	2,3	1,4	2,3
PDSCR = Adósságszolgálatra Rendelkezésre Álló Pénz / Adósságszolgálat (következő 12 havi időszakra)	MIN	1,4	2,4	1,4	2,2
Nettó Adósságszolgálat / EBITDA	MAX	10,0	8,3	10,0	8,1
WAULT = Súlyozott Átlagos Hátralévő Bérleti Időtartam értéke	MIN	4,0	5,5	4,0	6,1

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2018. január 8-ai dátumon a Társaság nem rendelkezett banki hitellel, emiatt kovenáns előírás sem vonatkozott rá.

A PÉNZÜGYI HELYZET RÖVIDTÁVÚ MUTATÓI

Megnevezés	Számítása	2019. december 31.	2018. december 31.
Likviditási mutató	forgóeszköz / rövid lejáratú kötelezettség	130,23%	55,64%
Pénzeszköz likviditás	pénzeszköz / rövid lejáratú kötelezettség	88,68%	27,24%

32. TŐKEKEZELÉS, A TÁRSASÁG TŐKEHELYZETE

A Társaság vezetőségének célja és törekvése, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét és erős tőkealapot tartson fenn a vevői, beszállítói, hitelezői és tulajdonosi bizalom érdekében, valamint azért, hogy a jövőben az üzleti tevékenységet folyamatosan fejleszteni tudja.

A Társaság működése során a stabil, megbízható pénzügyi helyzetére kiemelt figyelmet fordít. A rövid (éves) és közép távú (öt éves) működése alátámasztására minden évben havi részletezettségű P&L és CF operatív üzleti tervet, illetve éves bontású P&L és CF ötéves tervet készít.

A tervek részletesen tartalmazzák a következő időszak bevételeit, működési és beruházási (opex és capex) kiadásait, a hitelezők fizetéseit és a szabad cash flow-t.

A Társaság tulajdonosai elsődlegesen a hitelezők (Banki és szállítói) kötelezettségek teljesítést tartják szem előtt és a beruházási tervek után fennmaradó szabad cash flow terhére fizet osztalékot.

A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI

Megnevezés	Számítása	2019. december 31.	2018. december 31.
Befektetett eszközök aránya	befektetett eszközök / eszközök összesen	93,77%	96,03%
Forgóeszközök aránya	forgóeszközök / eszközök összesen	6,23%	3,97%
Tőkeellátottság	saját tőke / források összesen	50,32%	47,97%
Saját tőke-Jegyzett tőke arány	saját tőke / jegyzett tőke	28,95	23,47
Kötelezettségek aránya	kötelezettségek / források összesen	49,68%	52,03%

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Tőkefeszültség	idegen tőke / saját tőke	93,46%	98,04%
Nettó forgótőke	forgóeszközök - rövid lejáratú kötelezettségek	2 288 612	-4 262 624

33. FÜGGŐ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

Függő követelés:

A függő követelés olyan lehetséges követelés, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Társaság ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése fogja megerősíteni. Függő követelés, például, a szerződésben rögzített kapott garancia, óvadékok. A Társaság a 2019-es üzleti év során a következő függő követelésekkel rendelkezett:

Bérlők által vagy bérlők anyavállalata által nyújtott bankgarancia:

Access Business Group magyarországi fióktelepe

Essity Hungary Kft

Express One Kft

Heineken Hungária Zrt

Lagermax Kft

Media Markt Saturn Holding Kft

Nutrifer Kft

Papyrus Hungária Zrt

Sews Kft

Unit-Logisztika Kft

Waberer's-Szemerey Kft

Yusen Logistics Kft

2018-ban pedig a következőkkel rendelkezett:

Bérlők által vagy bérlők anyavállalata által nyújtott bankgarancia:

Access Business Group magyarországi fióktelepe

Essity Hungary Kft

Express One Kft

Heineken Hungária Zrt

Lagermax Kft

Nutrifer Kft

Papyrus Hungária Zrt

Sews Kft

Unit-Logisztika Kft

Waberer's-Szemerey Kft

Yusen Logistics Kft

A kapott garanciák a bérleti szerződés hosszától függően 2-6 havi bérleti díj, közös költség és ezeket terhelő áfa összegében kerülnek meghatározásra. Amennyiben a bérlő az egyedi szerződésben meghatározott fizetési késedelembe esik, bérbeadónak joga van lehívni a garanciát a kiegyenlített számla rendezése céljából. A garanciák lejáratát a bérleti szerződés futamidejéhez kapcsolódnak.

Függő kötelezettség:

A függő kötelezettség az olyan lehetséges kötelelem, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Társaság ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése fogja megerősíteni, vagy olyan meglévő kötelelem, amely múltbeli eseményekből származik, de amelyet nem jelenítenek meg,

- mert nem valószínű, hogy a kötelelem kiegyenlítése gazdasági hasznot megtestesítő erőforrások kiáramlását fogja igényelni, vagy
- a kötelelem összege nem mérhető megfelelő megbízhatósággal.

A Társaság a 2018-as és a 2019-es üzleti év során függő kötelezettségekkel nem rendelkezett.

34. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

A mérleg fordulónapja után nem történt jelentős esemény, ami a Társaság működésére hatással lenne.

Nincsenek peres eljárások.

35. KÖZZÉTÉTELEK A MAGYAR SZÁMVITELI TÖRVÉNY KÖVETELMÉNYEINEK MEGFELELŐEN

36.1 Könyvviteli szolgáltatások

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért és az IFRS szerinti beszámoló készítéséért felelős személy:

- neve: Gáspárné Pusztai Virág
- pozíciója: Számviteli vezető
- PM Regisztrációs száma: 171009

36.2 Könyvvizsgálat

A Társaság a 2000. évi C. törvény 155. §-a értelmében könyvvizsgálatra kötelezett. Választott független könyvvizsgáló: Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.)

Könyvvizsgálatért felelős személy: Bartha Zsuzsanna, MKVK 005268

A könyvvizsgálatért felszámított díj 9 926 EUR volt a 2019-es pénzügyi évben.

A könyvvizsgáló által a 2019-es üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díjak összege: 0 EUR volt.

36.3 Az éves beszámoló aláírója

A Társaság nevében aláírásra jogosult, egyben az éves beszámoló aláírója:

Wáberer Livia vezérigazgató (Lakcíme: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 18.)

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A képviselő módja: önálló.

36.4 Saját tőke megfeleltetési tábla

A számviteli törvény 114/B. § szerint az IFRS-ek szerinti éves beszámolót készítő gazdálkodó a beszámoló fordulónapjára vonatkozóan saját tőke megfeleltetési táblát állít össze. Az összeállítás során alkalmazott elvek szerinti saját tőke és a magyar Számviteli törvény szerinti saját tőke közötti eltérés levezetése az alábbi tőkeelemek 2019. december 31-ei és 2019. december 31-ei egyenlegeit tartalmazza:

Saját tőke

- Jegyzett tőke
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke
- Tőketartalék
- Eredménytartalék
- Értékelési tartalék
- Adózott eredmény
- Lekötött tartalék

A saját tőke megfeleltetési tábla tartalmazza továbbá:

- a cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetését;
- az osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalékot, amely az utolsó beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi adózott eredményét is magában foglaló eredménytartalék összegének az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok című standard szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növekedése miatti elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével csökkentett és a kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó című standard alapján elszámolt nyereségadó halmozott összegével növelt összege.

	2019	2018.
114/B. § (4) IFRS-ek szerinti saját tőke		
Jegyzett tőke	2 750 000	2 750 000
Tartalékok	61 799 308	58 342 367
Tárgyévi nyereség / veszteség (-)	15 049 608	3 440 008
Saját tőke összesen	79 598 916	64 532 375
114/B. § (4) a) saját tőke		
IFRS-ek szerinti saját tőke	79 598 916	64 532 375
IFRS-ben kötelezettségként kimutatott kapott pótbefizetés (+)	0	0
Fizetett pótbefizetés IFRS-ek szerinti eszköz értéke (-)	0	0
Jogsabály alapján tőketartalékba helyezendő pénzeszközök, átvett eszközök értékéből a halasztott bevételként kimutatott összeg (+)	0	0
Tőkeinstrumentumnak minősülő tőkeemelés miatt a tulajdonosokkal szemben kimutatott követelés összege (-)	0	0
Saját tőke összesen	79 598 916	64 532 375
114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke		
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	2 750 000	2 750 000
Visszavásárolt saját részvény névértéke (-)		
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	2 750 000	2 750 000
114/B. § (4) c) Jegyzett, de be nem fizetett tőke		
IFRS-ek szerinti jegyzett tőkéből a gazdálkodó rendelkezésére még nem bocsátott összeg		
Jegyzett, de be nem fizetett tőke összesen		

BILK LOGISZTIKAI NYRT.
EGYEDI ÉVES BESZÁMOLÓ
A 2019. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

114/B. § (4) d) Tőketartalék		
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi nyereség / veszteség vagy a lekötött tartalék fogalmának	43 334 435	43 334 435
Tőketartalék összesen:	43 334 435	43 334 435
114/B. § (4) e) Eredménytartalék		
IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség, mely egyéb átfogó jövedelmet nem tartalmazhat (±)	31 504 072	18 991 696
IFRS-ben eszközként kimutatott fizetett pótbefizetés (-)	0	0
Fel nem használt fejlesztési tartalék (-)	0	0
Fel nem használt fejlesztési tartalék kapcsolódó, az IAS 12 alapján számított halasztott adója (+)	0	0
Eredménytartalék összesen	31 504 072	18 991 696
114/B. § (4) f) Értékelési tartalék		
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem halmozott összege (±)	-1 093 394	-543 756
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem tárgyévi egyéb átfogó jövedelmet is tartalmazó összege (±)	-549 638	-543 756
Értékelési tartalék	-1 093 394	-543 756
114/B. § (4) g) tárgyévi nyereség / veszteség		
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő folytatódó tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség (-)	12 512 376	5 557 180
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló Jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő megszűnt tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség	0	0
Tárgyévi nyereség / veszteség (-)	12 512 376	5 557 180
114/B. § (4) h) Lekötött tartalék		
IFRS-ben kötelezettségként kimutatott kapott pótbefizetés (+)		
Fel nem használt fejlesztési tartalék (+)		
Fel nem használt fejlesztési tartalék IAS 12 alapján számított halasztott adója (-)		
Lekötött tartalék összesen:		
114/B. § (5) a) Cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése:		
Cégbíróságon bejegyzett tőke:	2 750 000	2 750 000
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	2 750 000	2 750 000
Eltérés (visszavásárolt saját részvény névértéke)	0	0
114/B. § (5) b) Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék:		
Eredménytartalék (mely tartalmazza az utolsó éves beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi nyereségét / veszteségét is)		
IAS 40 szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növelése miatt elszámolt, halmozott, nem realizált nyereség	6 014 304	65 109
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	6 497 267	5 492 071

36.5 Az adózott eredmény felhasználására (az osztalék jóváhagyására) vonatkozó javaslat

A közgyűlés a teljes tárgyévi adózott eredmény terhére 4.000.000 EUR (Négymillió euro) osztalék kifizetéséről dönt 2021. április 30-ai teljesítési határidővel.

36. JÖVŐRE VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az Éves beszámoló jövőre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz. Ezen megállapítások a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen megállapításokra a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó megállapítások kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. A Társaság felhívja a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező

van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

37. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített Egyedi éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

38. FORDULÓNAPOT KÖVETŐ ESEMÉNYEK

A mérlegkészítés dátumát követően Társaságunkhoz utólag beérkezett egy számla, mely a 2019. augusztusában átadott J1 épülethez kapcsolódott. A vezetőség a számla értékét jelentősnek ítélte, így az IAS 10 előírásainak megfelelően módosító eseményként azonosította és átvezette a 2019. évi beszámolóban.

Más fordulónapot követő eseményt a vezetőség nem azonosított be.

A COVID-19 világméretű járvánnyal kapcsolatban Társaságunk minden bérlő részére eljuttatta a Nemzeti Népegészségügyi Központ eljárásrendjét tájékoztatásul és bizonyos óvintézkedések bevezetésére is kerültek a járvány megfékezése érdekében. Társaságunk hosszútávú bérleti szerződésekkel rendelkezik. A vezetőség megvizsgálta a jelenlegi bérlők piaci helyzetét, illetve e mellett folyamatos kapcsolatban áll velük. Az eddig információk alapján egy bérlő hosszabb fizetési határidő kérését kezdeményezte, míg egy másik bérlő fizetési moratórium lehetősége iránt érdeklődött.

Bérlőink tőkeerős, stabil pénzügyi háttérrel rendelkező, többnyire nemzetközi vállalatok. A korábbi 2007-es válság néhány bérlőnket érzékenyen érintett, azonban egyetlen bérlő esetében sem fordult elő fizetéseképtelenség. Előfordult, hogy 1-2 bérlő esetében megnövelt fizetési határidőt adtunk átmeneti, pár hónapos, maximum fél éves időszakokra, de a BILK-re még a válságos időkben sem volt jellemző hosszútávú kintlévőség vagy megnövekedett üresedési ráta.

A jelenlegi helyzetre való tekintettel az akciótervek kialakítás alatt állnak, azonban a menedzsment álláspontja szerint az átmeneti nehézségek nem befolyásolják a vállalkozás működését

39. AZ ÉVES BESZÁMOLÓ JÓVÁHAGYÁSA

Jelen pénzügyi kimutatásokat a Tulajdonos 2020. április 7-én hagyta jóvá.